

GODOY, Caroline Dias de. **Sol nascente**: trecho 2: redesenho e requalificação urbana. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo)—Universidade de Brasília, Brasília, 2013. 2 v.

Análise - Área de Trabalho

RA IX – Ceilândia

Ceilândia é a região administrativa IX do Distrito Federal, cidade-satélite situada a 26 quilômetros do Plano Piloto de Brasília e inserida na região oeste do território e no macrozoneamento urbano do DF¹. Considerada a Região Administrativa com a maior população do Distrito Federal, concentrando 15,67% de toda a população do DF, ou seja, dos 2.570.160 habitantes, 402.729 concentram-se na RA IX, o que a configura como o maior colégio eleitoral da região². Além disso, o Setor de Indústrias de Ceilândia é um dos principais do Distrito Federal.

Tem como cidades vizinhas: Taguatinga, Samambaia, Brazlândia e entorno do DF Águas Lindas de Goiás e Santo Antônio do Descoberto. As chamadas "Estradas Parques" fazem a ligação rodoviária entre Ceilândia e Brasília.

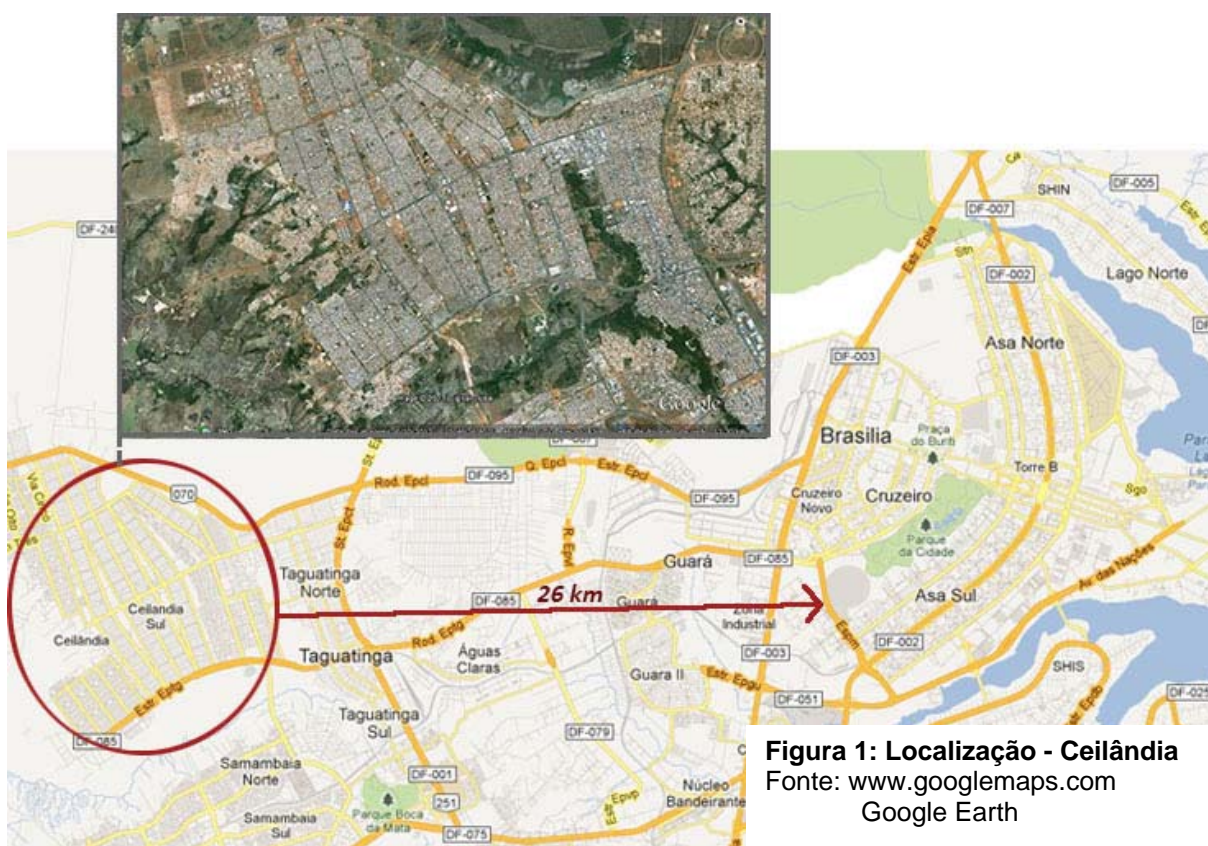


Figura 1: Localização - Ceilândia
Fonte: www.googlemaps.com
Google Earth

¹ Informações retiradas do PDOT Plano Diretor de Ordenamento Territorial, 2009

² Valores divulgados pelo IBGE / CENSO 2010

O território da Região Administrativa IX se divide segundo os mapas abaixo:

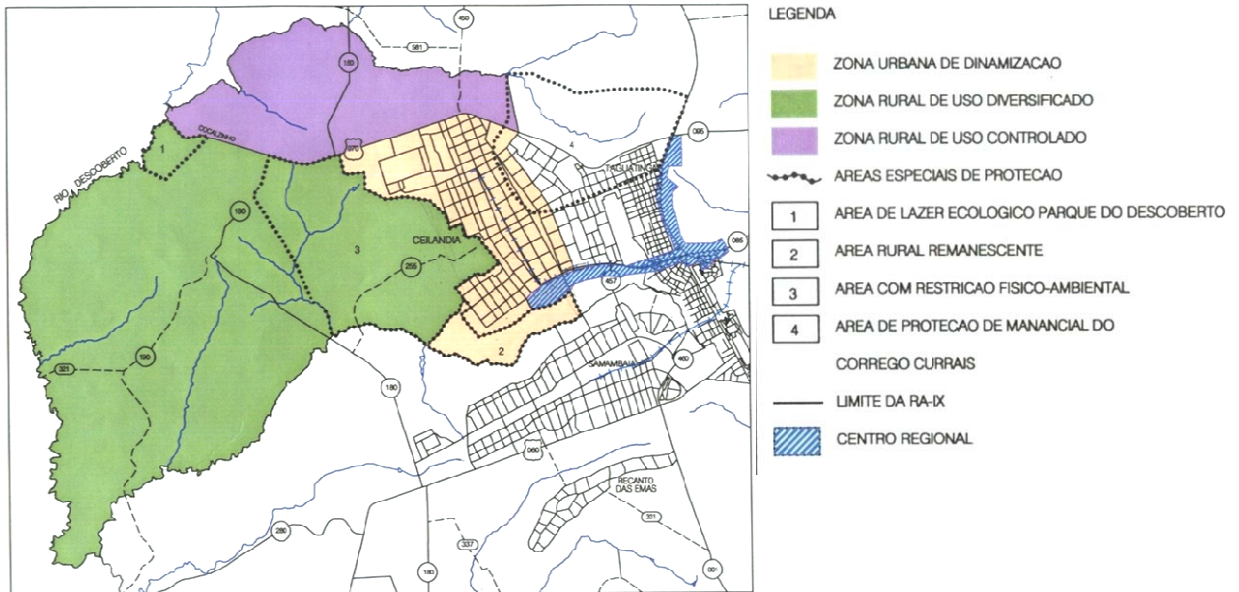


Figura: Mapa 1 Macrozoneamento
Fonte: PDL (Ceilândia), 2000

A zona urbana da Ceilândia é subdividida em novas áreas de desenvolvimento urbano:

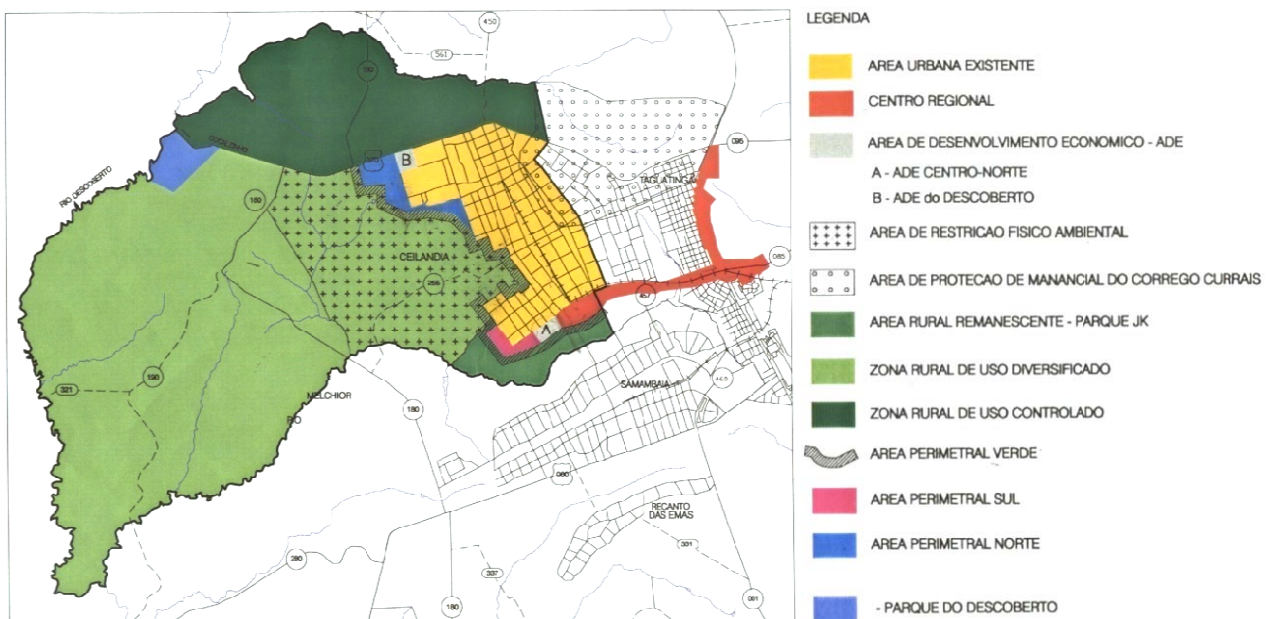


Figura: Mapa 3 ordenamento territorial
Fonte: PDL (Ceilândia), 2000

Histórico de Ceilândia

Ceilândia foi criada como forma de realocar a população das favelas localizadas no berço do Planalto Central para lugares mais afastados do centro, mais especificamente, às bordas da RA III – Taguatinga.

Em 1969, com apenas nove anos de fundação, Brasília já tinha 79.128 favelados, que moravam em 14.607 barracos, para uma população de 500 mil habitantes em todo o Distrito Federal. Naquele ano, foi realizado em Brasília um seminário sobre problemas sociais no Distrito Federal, no qual o ‘favelamento’ foi considerado o mais urgente deles³.

Neste momento nasce a Comissão de Erradicação de Favelas e, mais tarde, a Campanha de Erradicação das Invasões. É daí que surgirá a RA IX e seu nome, originado da sigla CEI (Campanha de Erradicação de Invasões), junto à palavra "lândia" que significa cidade (CEI-lândia). A solução encontrada pelo governo foi a demarcação de uma área de 20 quilômetros quadrados ao norte de Taguatinga⁴. Foram criados 17.619 lotes, de 10x25 metros, que deveriam acolher os moradores das invasões do IAPI; das Vilas Tenório, Esperança, Bernardo Sayão e Colombo; dos morros do Querosene e do Urubu; e Curral das Éguas e Placa das Mercedes.



Figura 3: Favela da IAPI
Fonte: <http://nasaeventos.com>



Figura 4: Ceilândia Antigamente
Fonte: www.videolog.tv

³ O então governador Hélio Prates da Silveira solicitou à Secretaria de Serviços Sociais a erradicação dessas invasões e a criação de uma nova cidade-satélite para abrigar os moradores daquelas favelas.

⁴ A área em questão eram as antigas terras da Fazenda Guariroba, de Luziânia – GO.

Em 27 de março de 1971, o governador Hélio Prates fundava Ceilândia. Em nove meses as famílias já estavam habitando a nova cidade que não possuía ainda a infra-estrutura para atender tal população que vivia em meio à lama e às enxurradas.

Até 1989, Ceilândia era considerada uma grande "favela" vinculada à cidade de Taguatinga. Só a partir de 25 de outubro daquele ano ela passa a ser considerada a IX Região Administrativa do Distrito Federal. A cidade foi dividida originalmente em três grandes áreas: Ceilândia Norte, Ceilândia Centro, Ceilândia Sul e Guariroba (esses três primeiros, juntamente com parte da Guariroba, formavam o setor tradicional).



Figura 5: Início de Ceilândia
Fonte: <http://nasaeventos.com>



Figura 6: Início de Ceilândia
Fonte: <http://nasaeventos.com>

Ceilândia, hoje, é subdividida em diversos outros bairros, como Setor "O", Expansão, P Norte, P Sul, QNQ e QNR, que, em sua grande maioria, são densamente povoados.



Figura 7: Ceilândia Hoje
Fonte: www.coletivomaiscomunidade.com



Figura 8: Ceilândia Hoje
Fonte: <http://oasiscult.blogspot.com.br>

Historicamente, o nascimento de Ceilândia escancara o caráter segregacionista do modelo de urbanismo brasileiro e, mais especificamente, das cidades ao redor de Brasília.

Hoje, Ceilândia continua sendo uma cidade destinada à classe de média e baixa renda, onde o valor do terreno vale no mínimo três vezes menos do que os do Plano Piloto. No entanto, essa RA configura um importante centro urbano no território do Distrito Federal, possuidora de autonomia e identidade próprias, garantida, principalmente pelas atividades comerciais e pela altíssima densidade demográfica que se concentra nesta área.

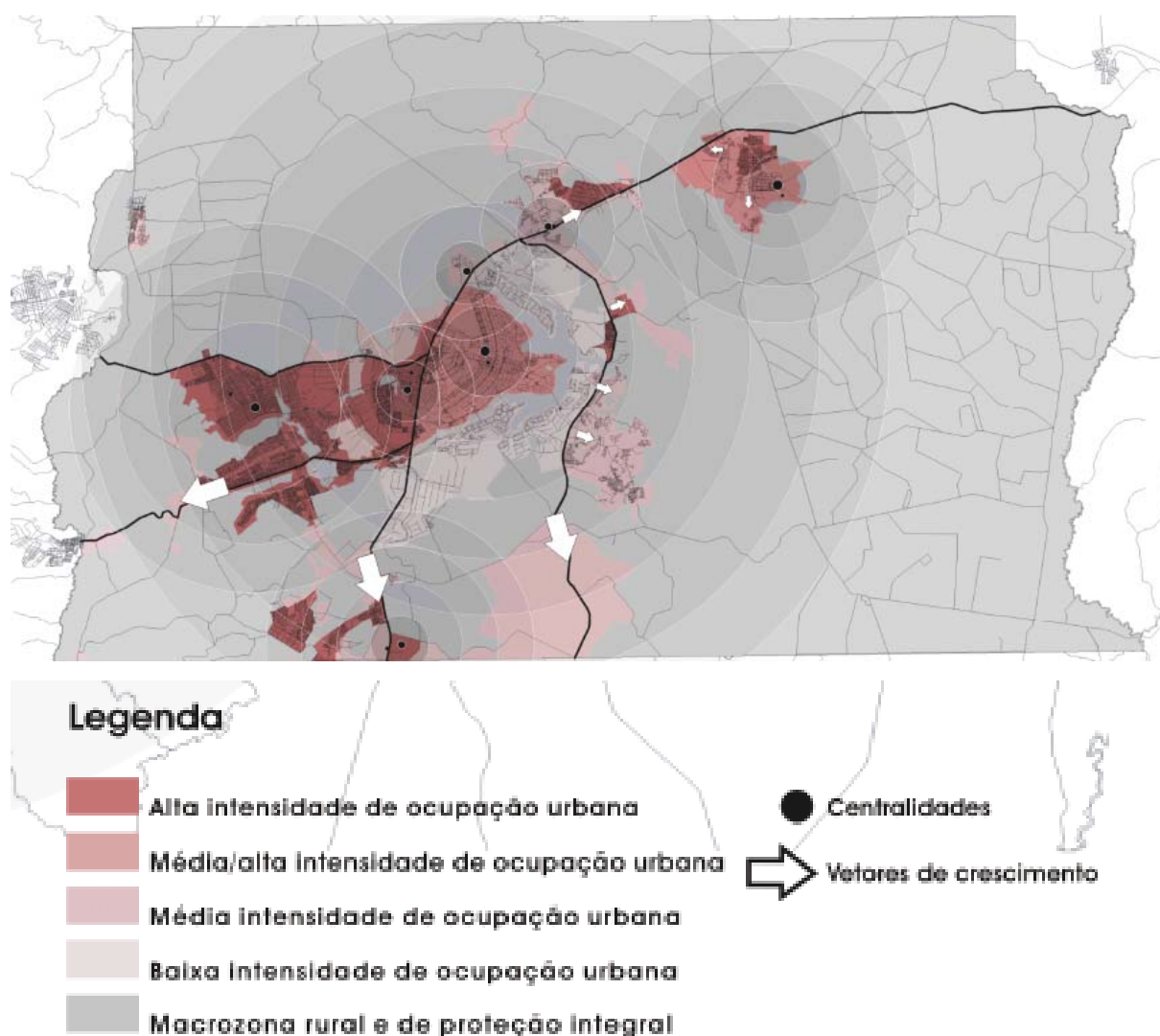


Figura 9: Ocupação urbana no DF e entorno
 Fonte: PDOT, 2009

O desenho

O desenho original de Ceilândia é composto por dois eixos estruturadores que perpendiculares (via NM 1 e via NM2), a partir destes eixos os lotes são dispostos de certa maneira que compõem a forma de um barril. Pode-se notar que muito deste desenho original foi se perdendo na medida em que novos setores foram surgindo ao redor dos setores originais N e M (como podemos ver na imagem abaixo).

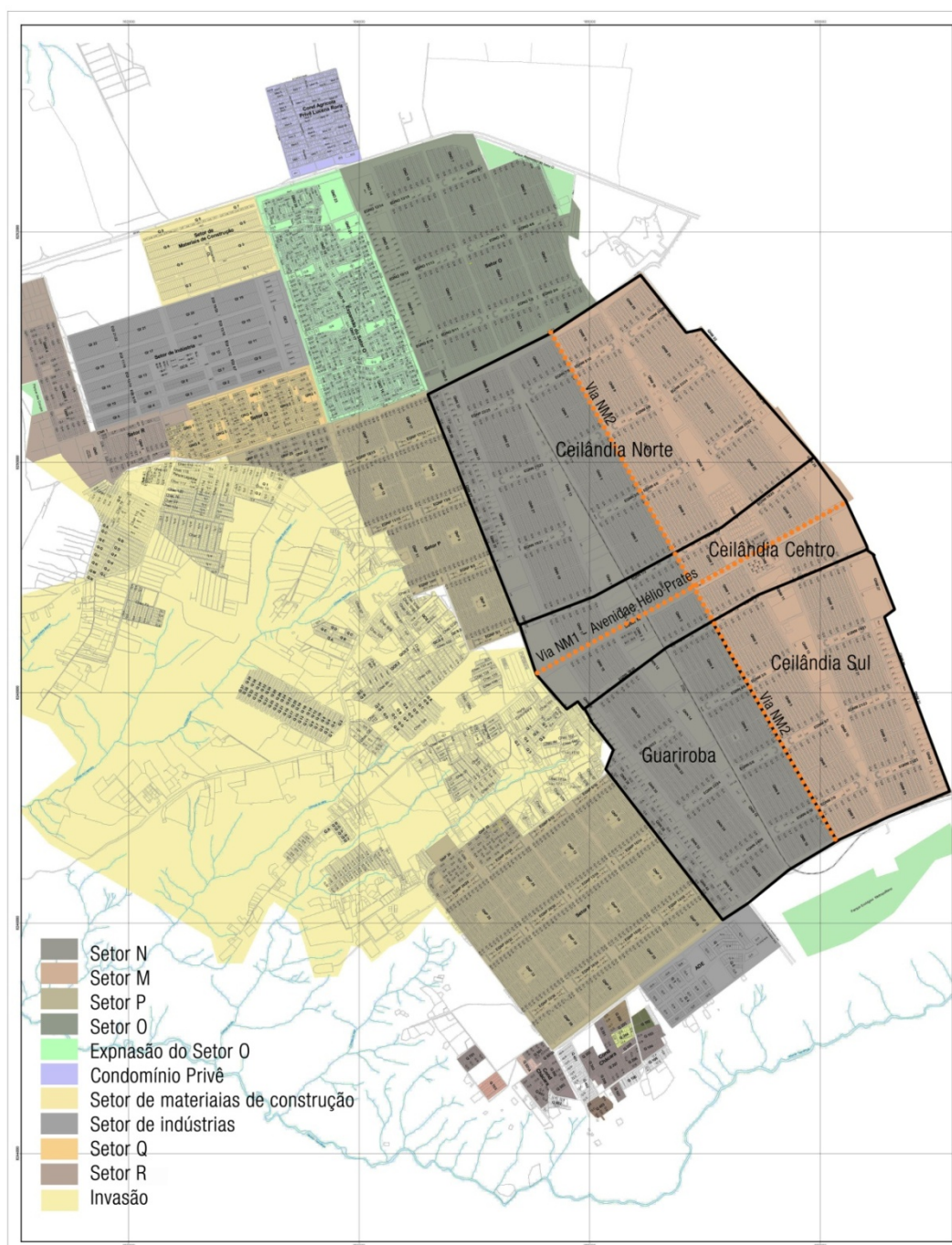


Figura: Plantas Urbanas - Ceilândia
Fonte: SEDAB, 1997

Condomínios Sol Nascente e Pôr do Sol

Contextualização e Localização

A área em questão é composta por dois condomínios urbanos irregulares em estágio avançado de consolidação conhecidos como Sol Nascente (principal enfoque neste trabalho de graduação) e Pôr do Sol. Está totalmente inserida na Região Administrativa de Ceilândia (RA IX), parte em Zona Urbana de Dinamização (ZUD) e parte em Zona Rural de Uso diversificado (ZRUD). Dentro da Zona Rural delimita-se a área Especial de Proteção Físico-ambiental denominadas Bordas de Ceilândia.

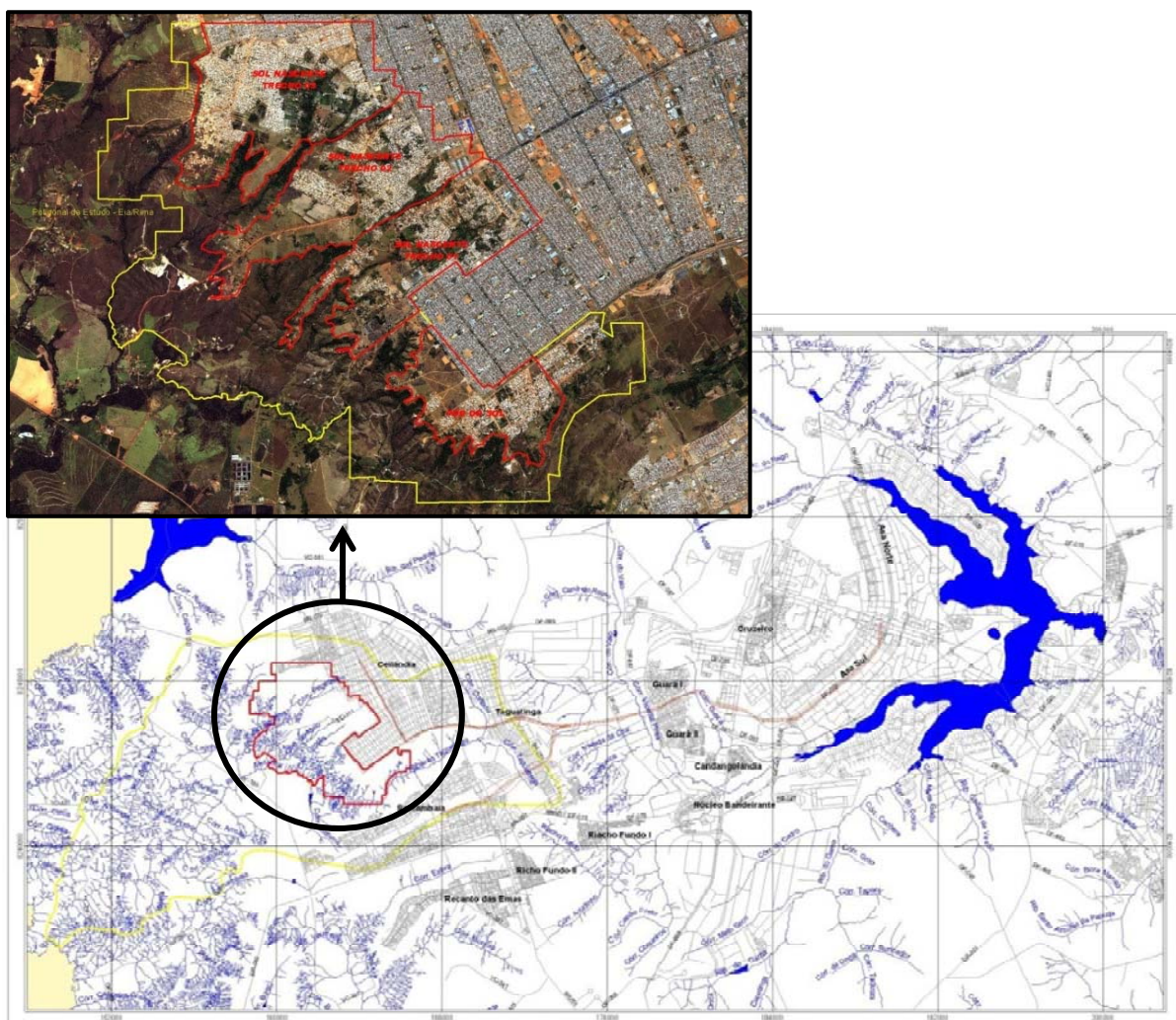


Figura 10: Localização – Sol Nascente e Pôr do Sol

Fonte: Google Earth e PROGEA

O “Condomínio Sol Nascente” totaliza aproximadamente 934,456 hectares (9,35 km²) e é constituída por glebas rurais reparceladas irregularmente para uso urbano e remanescente de glebas rurais. Situa-se nas Bordas Ceilândia, ao sul, localizando-se à apenas 30 quilômetros do Palácio do Planalto. Confronta ao Norte com as quadras QNR, QNQ e QNP. A área em estudo está entre a área urbanizada das citadas quadras de Ceilândia e o Rio Melchior. Encontra-se entre as rodovias BR 070, DF 180 e DF 085 (EPTG), e ocupa os platôs formados pelos vales dos córregos afluentes do Rio Melchior.

Já o “Condomínio Pôr do Sol” está situado nas Bordas Sul das quadras da QNP 34 e 35, e a Oeste da Área de Desenvolvimento Econômico (ADE) da Ceilândia no final da rodovia DF 085 (EPTG), encontra-se inserido na área Perimetral Sul. A sua Poligonal interfere com a Área de Relevante Interesse Ecológico do Parque JK.

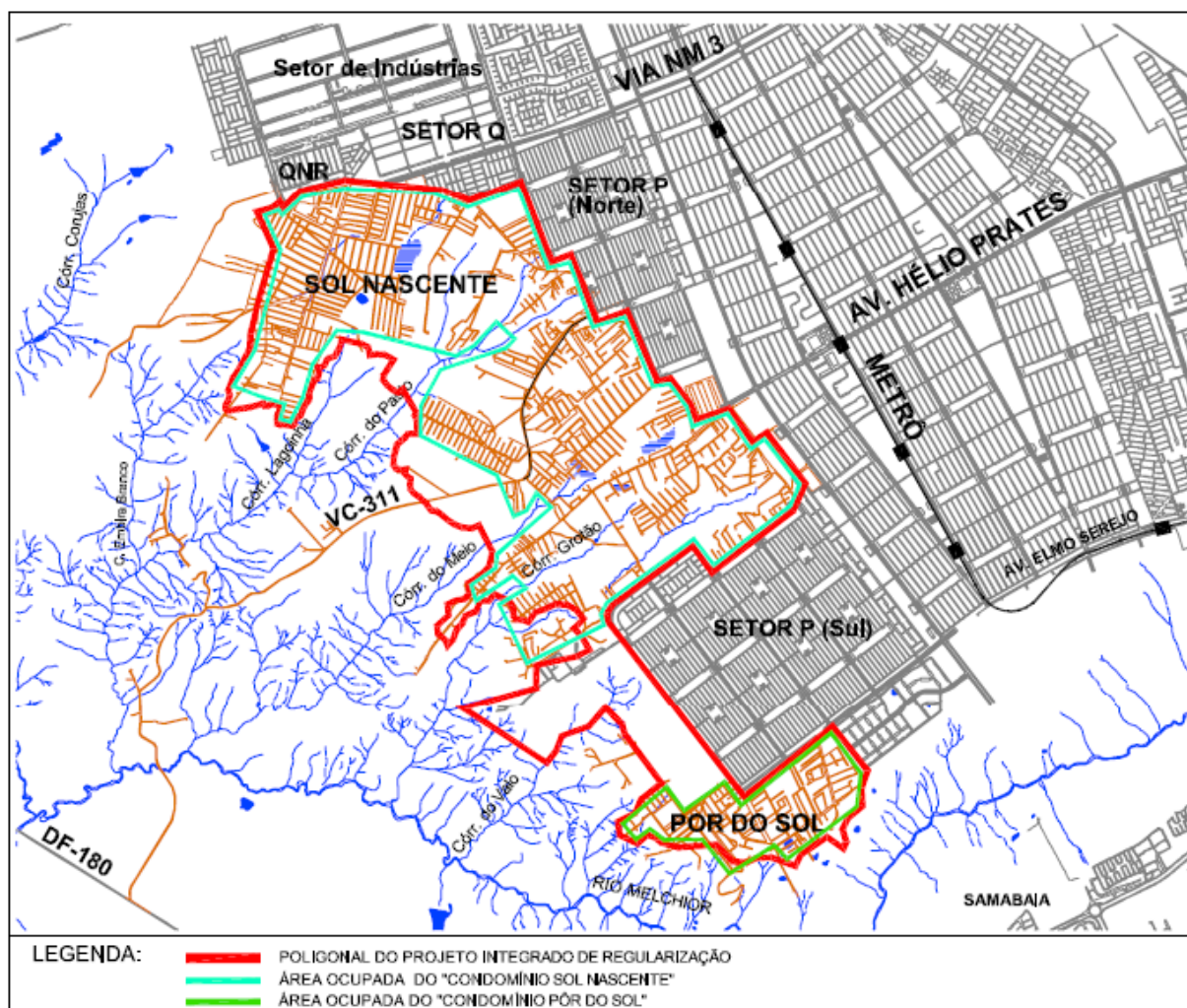


Figura 10: Mapa localização ARIS Sol Nascente e Pôr do Sol

Fonte: PROGEA (engenharia e estudos ambientais)

Histórico – Sol Nascente

Hoje considerada ARIS⁵ Sol Nascente, a região ocupada por casas precárias e marcada pela falta de infra-estrutura básica, há 12 anos não passava de um enorme cerrado. Naquela época as casas foram se multiplicando e com a chegada de tantos moradores, os problemas não demoraram a aparecer. As terras das chácaras, antes férteis, pararam de dar frutas e verduras devido à contaminação do solo. O lugar, tranqüilo, tornou-se palco de crimes de toda ordem. Em pouco mais de uma década, a zona rural às margens de Ceilândia se transformou na segunda maior favela da América Latina⁶.

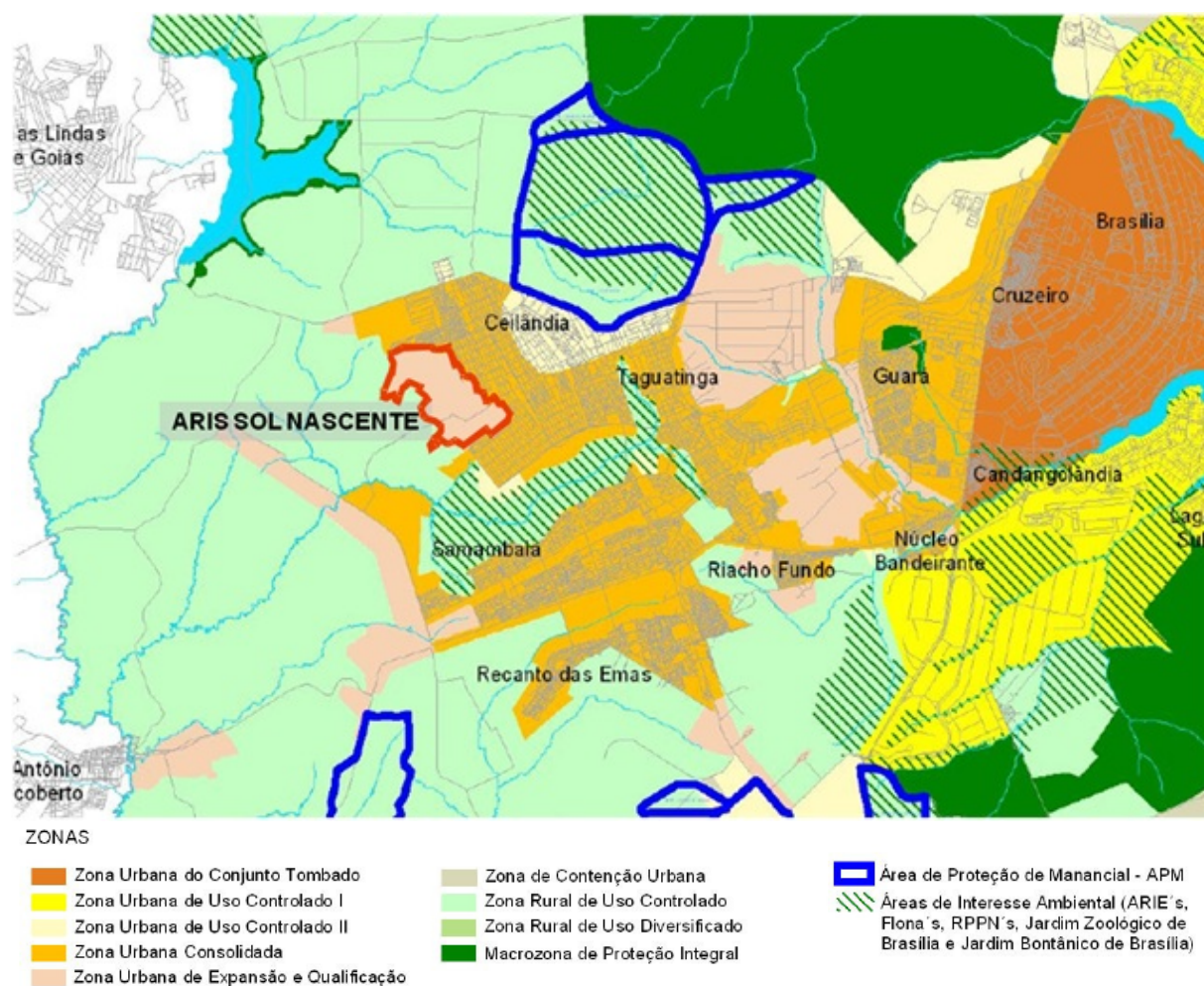


Figura 12: Zoneamento e localização Aris Sol Nascente
Fonte: PDOT / 2009

⁵ ARIS – Área de Regularização de Interesse Social.

⁶ Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) o setor habitacional Sol Nascente já é considerado como a segunda maior favela da América Latina, ficando atrás somente da favela da Rocinha, no Rio de Janeiro.

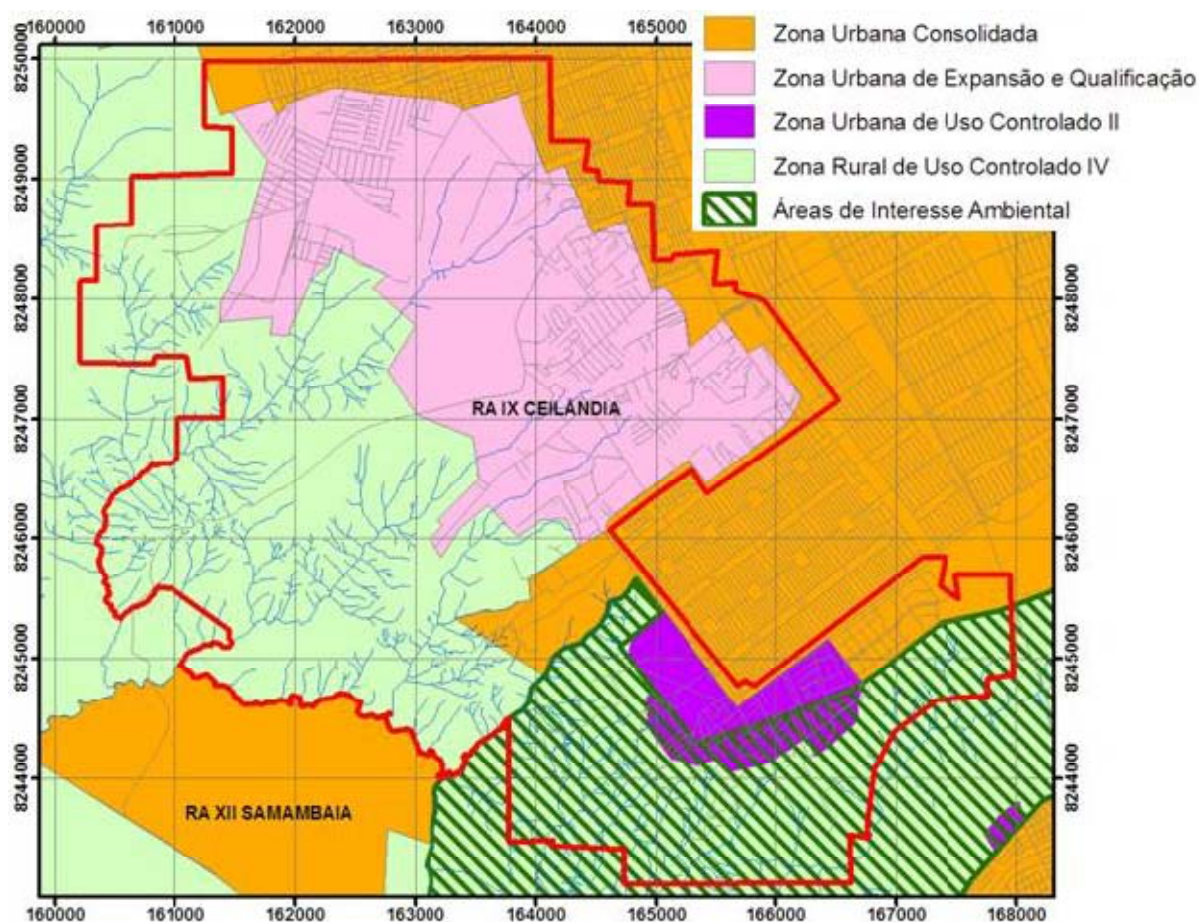


Figura x: Zoneamento - Detalhe

Fonte: PDOT / 2009

Até a década de 90, a região era ocupada predominantemente por chácaras e pequenas fazendas com produção agropecuária. A partir de 1998 surgiram focos de parcelamentos, resultantes do fracionamento irregular das chácaras existentes, todas localizadas em Zona Rural conforme zoneamento da época (PDOT 1997). As chácaras que permanecem são aquelas que resistiram a forte pressão por parcelamento urbano.

Em 1999, no início do segundo mandato de Joaquim Roriz como governador do Distrito Federal, grileiros começaram a atuar no local. Eles parcelavam glebas e vendiam sem qualquer autorização. No entanto, a explosão da especulação imobiliária irregular no setor ocorreu em 2004 no terceiro mandato de Roriz, quando a tímida fiscalização da época levou milhares de pessoas a se instalarem no lugar.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade e a obrigação do Distrito Federal e Municípios de promover a Regularização Fundiária, o cenário para este tipo de ocupação começou a mudar. Em 2006, com a publicação do Diagnóstico Preliminar

sobre Parcelamentos Informais no Distrito Federal, foi contratado um estudo ambiental para a área com o objetivo de mapear os danos ambientais causados pela ocupação e propor cenários alternativos de ocupação do solo.

Em 2007 foi elaborado o Termo de Referência para contratação de empresa especializada, para a elaboração do Projeto Integrado de Regularização da área ocupada irregularmente pelos Parcelamentos inseridos no Sol Nascente e Pôr do Sol.

Somente em 2008, com a Lei Distrital Complementar 785 / 2008, criou-se o Setor Habitacional Sol Nascente e a ARIS Sol Nascente. Ainda no mesmo ano, subsidiados pelo EIA/RIMA Bordas da Ceilândia – PROGEA, a empresa Saint Germain foi contratada para criar o Projeto Integrado de Regularização Fundiária.

No ano seguinte, inicia-se o projeto de Prioridade de Regularização Fundiária de Interesse Social na região, dividindo-se o terreno em três trechos para facilitar os estudos, devido a sua grande extensão.

Em Maio de 2011, com a favela já instalada, o GDF criou o Comitê de Combate ao Uso Irregular do Solo⁷. Os fiscais da Seops, juntamente com a Delegacia do Meio Ambiente (Dema) têm a função de fiscalizar a grilagem de terras, mas a ação não tem se mostrado eficiente, pois não tem conseguido conter as edificações ilegais e a intensa grilagem de terras na região.

O Projeto Urbanístico da ARIS Sol Nascente e ARIS Pôr do Sol encontra-se amparado legalmente na Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da cidade, no Plano Diretor de Ordenamento territorial PDOT/2009 - Lei Complementar 803/2009 e no Termo de Ajustamento de Conduta N°002/2007 firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e o Governo do Distrito Federal em 30 de maio de 2007.

⁷ Órgão da Secretaria da Ordem Pública e Social (Seops)

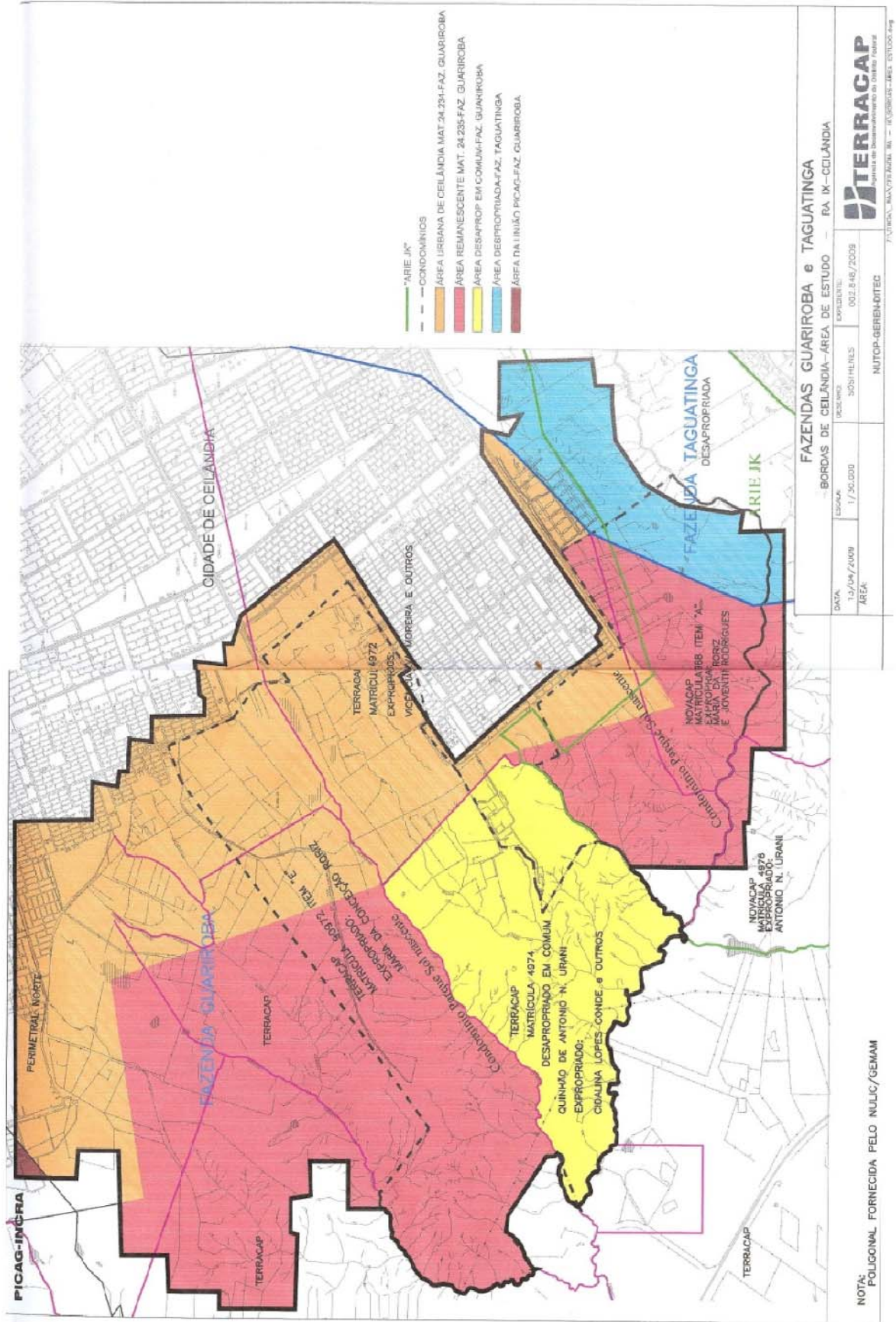
Situação fundiária

A área se localiza em grande parte nas terras desapropriadas e incorporadas ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, e em parte em terras desapropriadas em comum.

A TERRACAP por meio do despacho nº. 0365/2009 – NUTOP, de 14 de abril de 2009, apresentado no Anexo II, declara a situação fundiária da área do projeto da seguinte forma:

1. As áreas destacadas em “laranja” e “vermelho”, localizam-se no Imóvel Guariroba, que foi desmembrado do Município de Luziânia-GO e incorporado ao Território do Distrito Federal, em terras desapropriadas e incorporadas ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, matriculadas no Cartório do 6º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, Livro 2 – Registro Geral, com o nº24.234 – Área urbana e o remanescente com o nº24.235.

2. A parte destacada em “amarelo” localiza-se no imóvel Guariroba, em terras desapropriadas em comum, transferida e incorporada ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, conforme o registro no Cartório do 6º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme o registro R.214.974. Este quinhão ainda não sofreu divisão, desta forma a Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) é proprietária em comunhão com outro(s) particular(es).



Caracterização dos Trechos – Aris Sol Nascente

Devido à grande extensão territorial (934,456 hectares) e altíssima concentração demográfica (56.483 moradores) do Setor Habitacional Sol Nascente e visando facilitar a sua regularização e projeto de urbanismo, o setor foi dividido em três trechos, chamados de Trecho 01, 02 e 03.

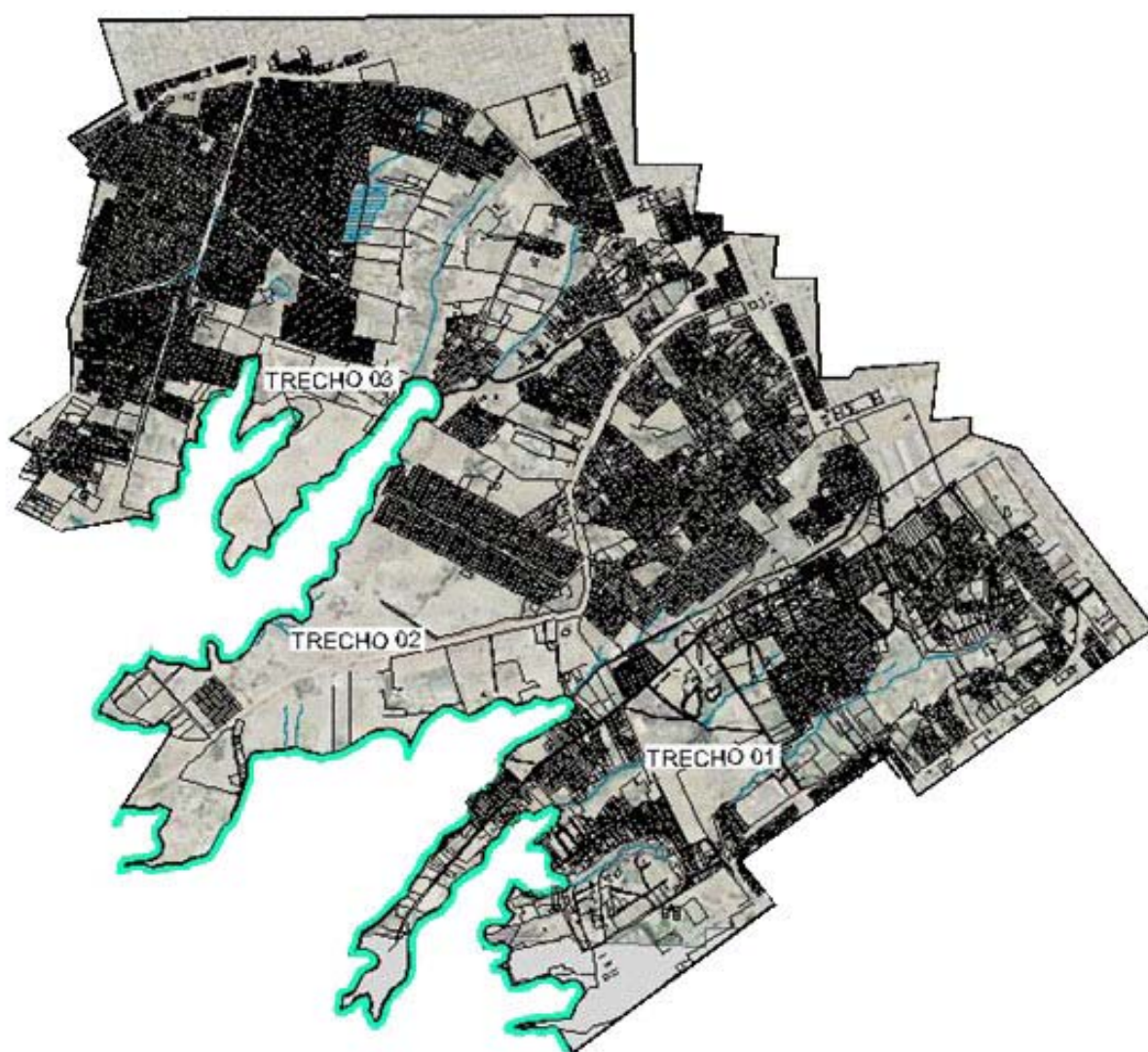


Figura: Divisão dos Trechos – Sol Nascente

Fonte: CODHAB

Trecho 1

O Trecho1, por estar parcialmente localizado em terras desapropriadas em comum, conforme posicionamento da Terracap, foi dividido em Trecho1 – Etapa1 (terras da Terracap) e Trecho1 – Etapa2 (terras desapropriadas em comum).

O Setor Habitacional Sol Nascente, Trecho 01 – Etapa 1 e 2, está inserido na ARIS Sol Nascente entre o córrego do Meio e o Setor P Sul, da Ceilândia. Segundo o PDOT/2009 está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação. Este trecho possui uma população estimada de 18.848 habitantes, sendo que 17.571 pertencem a etapa1 e 1.277 a etapa2.

A poligonal do parcelamento da ARIS Sol Nascente, Trecho 01 – Etapa1, tem 225,05 hectares, correspondendo a 23,85% da poligonal do Setor Habitacional e da ARIS Sol Nascente.

Já a poligonal do Parcelamento da ARIS Sol Nascente, Trecho 01 – Etapa 2, tem 37,07 hectares, correspondendo a 0,0394% da poligonal de todo Setor Habitacional e da ARIS Sol Nascente.

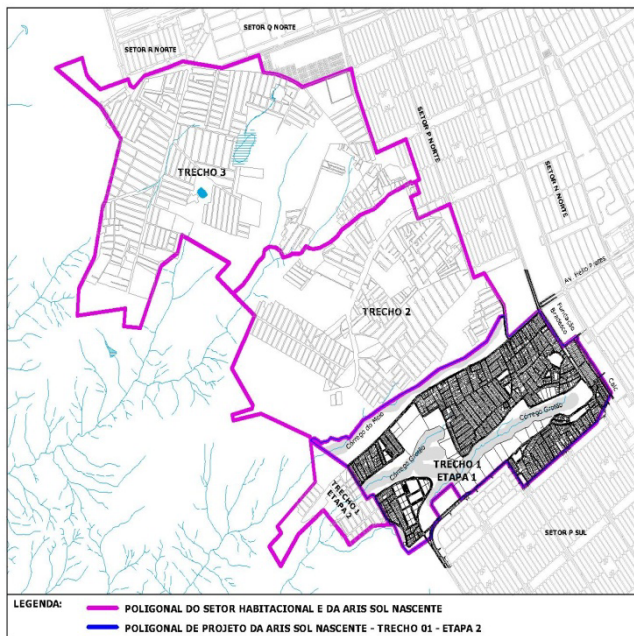


Figura: Localização da ARIS Sol Nascente Trecho 01 – Etapa 1
Fonte: Saint Germain Junho/2011

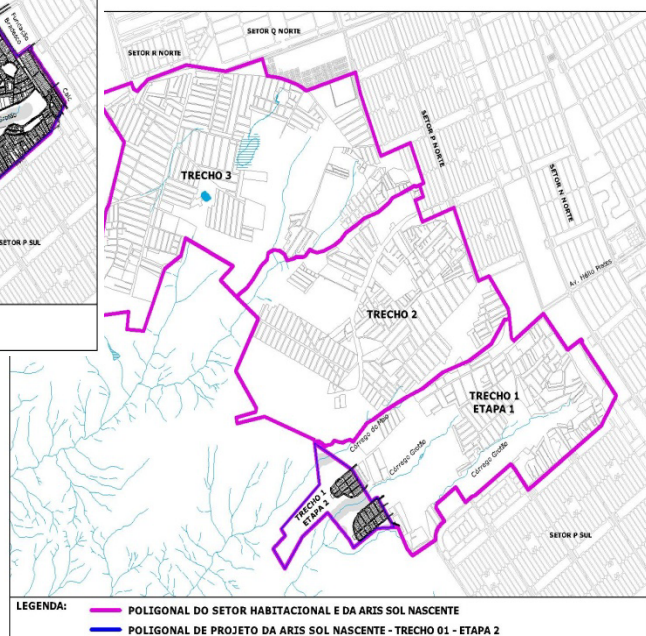


Figura: Localização da ARIS Sol Nascente Trecho 01 – Etapa 2
Fonte: Saint Germain Junho/2011

Trecho 2

O Setor Habitacional Sol Nascente - Trecho 02 está localizado no platô formado pelos vales dos córregos do Pasto e do Meio. Segundo o PDOT/2009, todo Setor Habitacional se localiza em Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

A poligonal do Projeto de Parcelamento do Setor Habitacional Sol Nascente - Trecho 02 possui 300,73 hectares, correspondendo a 31,88% da poligonal da ARIS e do Setor Habitacional Sol Nascente. Somada à poligonal da ARIS Trecho 1 do mesmo setor, etapas 1 e 2, a área de regularização totaliza uma área de 562,85 hectares, correspondendo a 59,66% da poligonal da ARIS.

De acordo com o posicionamento da Terracap sobre a questão fundiária, o Trecho 2 do Setor Habitacional Sol Nascente está totalmente inserido em terras desapropriadas, incorporadas ao patrimônio da Companhia.

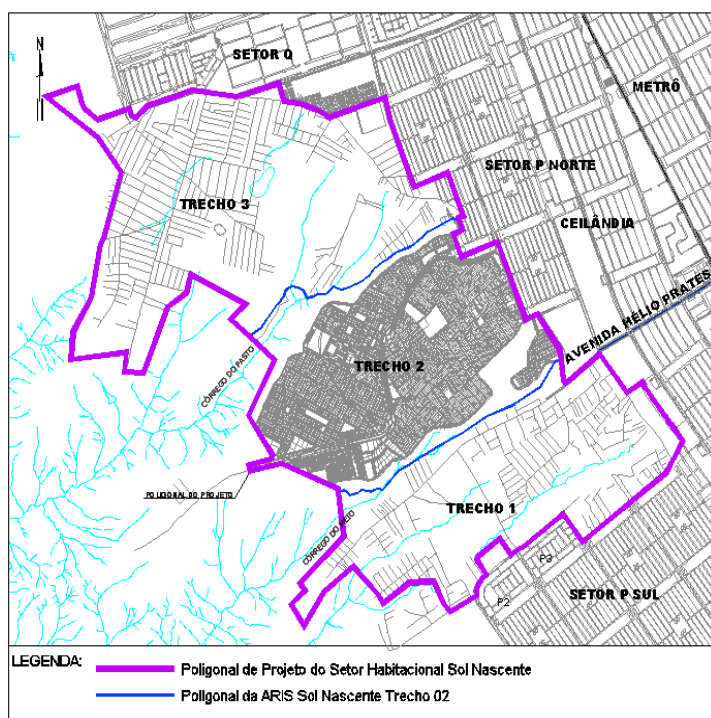


Figura: Localização da ARIS Sol Nascente Trecho 02

Fonte: Saint Germain Junho/2011

Trecho 3

A poligonal do Projeto de Parcelamento do Setor Habitacional Sol Nascente - Trecho 03 possui 371,60 hectares, correspondendo a 40,34% da poligonal da ARIS e do Setor Habitacional Sol Nascente. Somada à poligonal da ARIS Trecho 1 e 2 do mesmo setor, a área de regularização totaliza uma área de 934,456 hectares, correspondendo a 100% da poligonal da ARIS.

Levantamento das Chácaras - Condomínio Sol Nascente

Como já dito, o 'Condomínio Sol Nascente' é derivado de chácaras e sítios, transformados em ocupação urbana, através de parcelamentos com estruturas independentes. No parcelamento, ao longo dos anos, foi criado um sistema de endereçamento seqüencial, tendo como referência a nomenclatura de chácara, porém a numeração dos lotes e/ou conjunto muitas vezes não tem uma seqüência numérica ou lógica, requerendo um ordenamento.

Além disso, existe uma multiplicidade de endereços em uma única unidade, devido às concessionárias sistematizarem endereços de acordo com seus interesses.

TRECHO 1:

Chácara nº 06- Santa Luzia

Todas as cessões de direito são oriundas da Associação dos Carroceiros, a maioria dos lotes são padronizadas, não ocorre enchentes nas vias o que é diferente nos lotes, que devido as suas características topográficas alguns lotes apresentam acúmulo de água de chuva.

No local existe uma fábrica de materiais reciclados e pequenos comércios as margens da avenida P1. Essa avenida é a divisa entre o restante do Sol Nascente. A maioria dos ocupantes dessa chácara são catadores de lixo. A Rua Zélia Macalão é a única via de acesso para o local.

Chácara Horta Comunitária (nº 01 à nº 32)

Localizada ao lado da feira do produtor inicialmente formada para o cultivo de hortaliças e verduras que eram comercializadas nessa feira. Hoje perdeu essa característica e hoje encontra-se quase toda loteada e ficaram poucas chácaras, mas menores, que ainda há o cultivo de terra. Os lotes são disformes, onde achamos algumas chácaras e muitos lotes subdivididos, como A, B, C e D.

As casas possuem um padrão construtivo superior aos demais, além de o setor possuir uma ampla variedade de comércio localizados próximo a feira do produtor e em toda a extensão da avenida Central nas chácaras 1, 2, 3, 4, 5.

A via que interliga esse setor é a Avenida das Palmeiras.

Chácara Shalon (nº151), Chácara Boa Vista (nº67) e Chácara Alvorada (nº45).

Áreas de difícil acesso devido as ruas serem irregulares não é pavimentada, e o esgoto é a céu aberto. Os lotes são não padronizados, a grande maioria subdivididos como a,b,c e d.

No local situa-se a Federação dos Moradores do Sol Nascente (FEHSOLNA).

As principais vias do local são: a Avenida P1 e/ou Prefeito Josias José de Castro, Rua Boa Vista e Rua alvorada.

Chácara cond. Vitória (nº160), chácara b Pantanal (nº161) e Chácara nº168.

Possui condomínios “fechados” (Cond. Vitória), as vias não são pavimentadas nem padronizadas. Varia entre lotes grandes e lotes com muitas sub- divisões.

A Chácara Pantanal teve parte de suas casas embargadas e derrubadas pela defesa civil, devido a uma grande erosão no local.

A condição econômica das famílias contrasta entre famílias com padrão econômico mais alto e as mais baixas do setor.

Principais vias: P1, Rua Alvorada e a Rua Pantanal.

Chácaras: Falcão (nº164), Bonfin, da luz, São Francisco, São José, Santa Rita, Boa Esperança, Nossa Senhora de Fátima, São João, São Francisco, Cascatinha, nº66, nº67 b, nº162 e nº171.

Esses parcelamentos possuem endereçamento confuso, não possui pavimentação, tem muitos buracos e freqüentes enchentes nas vias. Existe uma linha de ônibus que transita a margem do setor.

Essas chácaras são paralelas as avenidas de acesso ao P1, P2, P3 e P4 do Setor Psul, ficando em frente à área regular da Ceilândia. Devido a característica da via, se desenvolveu uma área de comércio intenso e variado, sendo essa, a área mais valorizada de todo o setor.

Estas chácaras estão localizadas em frente ao terminal de ônibus do Psul.

Existem alguns condomínios fechados com iluminação e ruas de bloquetes como: Nº67B, Nº66, Nº171, Condomínio Cascatinha (Nº181).

Possui alguns “condomínios familiares” que desenvolve pequenos cultivos de hortaliças como as Chácaras Nº 95, São João, Boa Esperança, Nossa Senhora de Fátima e Chácara Carneiro.

Chácara Primavera (nº192), Chácara 2 irmãos (nº190), Chácara Boa Vista (nº200), Chácara Nossa Senhora Aparecida (nº199), Chácara Nossa Senhora Aparecida (nº203), Chácara nº205 b, Chácara nº 206 a, Chácara nº206 e Chácara Trilha Verde (nº204) Chácara nº139, Chácara nº140, Chácara nº141 (cond. casa branca)

É o condomínio mais conhecido do setor. O endereço não é padronizado, as vias internas do condomínio não são pavimentadas. Os lotes são de tamanhos aleatórios, as casas possuem ligações elétricas clandestinas. Nesse local há incidência de muitas construções, onde o crescimento do local invadido é o mais notado do setor.

Essa área possui linha de ônibus escolar regular, utilizado por toda a comunidade.

Outra característica peculiar dessa área é que dentro dos condomínios fechados possuem vários tipos de comércios.

Chácara nº157b, Chácara alvorada (nº43), chácara nº150, chácara bom Jesus (nº127), Chácara Bem-ti-vi (nº127 a), Chácara nº51, Chácara nº51a.

Local com maior problema com confusão de endereços, dificultado a localização e definição de lotes nesse local, onde principalmente as chácaras 127, 127A, 51 e 51A, que além da proximidade os endereços são praticamente idênticos.

Os lotes são de tamanhos padronizados, as vias são amplas e de fácil acesso. As principais vias são: Rua Alvorada, Avenida das Palmeiras e Rua da Farmácia.

Nesse local existem muitas veredas, minas d'água e nas quadras 3 e 7 possui um grande brejo. Assim, as enchentes a ocupação de áreas alagadas são comuns.

No setor tem diversas disputas de lotes, há muitos casos onde o mesmo lote é vendido para mais de uma pessoa. Além disso, o setor é bastante violento, com incidências de assaltos e tráfico de drogas.

Chácara Vila Madureira, Chácara nº36, Chácara Recanto da Paz (nº 37), Chácara Solar Caetano (nº 58), Chácara Sonho Verde (nº142ª).

Setor caracterizado pela quantidade de famílias que foram retiradas pela defesa civil, devido a uma erosão. O local possui uma usina de lixo, de propriedade da Valor Ambiental, que emprega muitos moradores das proximidades na função de catadores de lixo.

Os lotes são padronizados e as vias não pavimentadas, exceto a Avenida Silvio Madureira. Local com locais de enchentes, principalmente próximo ao local da erosão.

Existem no local algumas chácaras que produzem hortaliças e uma em particular que é muito utilizada para o lazer, conhecida como Recanto da Paz (Chácara 37).

Setor é conhecido pela violência, popularmente conhecido como “cai duro” apontado pelos moradores como o local de maior incidência de assaltos, tráfico e disputa de lotes.

Localizado entre o córrego do Meio e o Grotão, não sofre enchentes.

Lotes sem padronização, variando entre chácaras subdivididas e outras que mantiveram seu tamanho original.

Possui linha de ônibus escolar regular.

TRECHO 2

Chácara 136A, Chácara 64A, Chácara 94, Chácara Rafael 136, Chácara 136 A/B, Chácara 135/ 64A, Chácara 134, Chácara 131.

A proximidade e junção de pequenas chácaras, acima citadas, originaram o parcelamento conhecido como condomínio Beija-Flor.

O local é parcialmente organizado, sem infra-estrutura, sem pavimentação.

Os lotes, em sua maioria, são uniformes quanto às dimensões, existem subdivisões (A/B). Localiza-se próximo a feira do produtor de Ceilândia (fundos). Faz divisa com a chácara Vilas-Boas, cujo parcelamento foi interrompido. Várias unidades em área de risco próximo ao rio e solo hidromórfico. As invasões e construções persistem, inclusive com a ocupação de becos. Relevo acidentado. Vários moradores trabalham na feira do produtor. Classe econômica baixa.

Chácara 128 Residencial Vitória, Chácara 128 A, Chácara 125, Chácara 126 A, Chácara 91, Chácara 87 Maranata, Chácara 96.

Os parcelamentos Residenciais Vitória e Maranata deram origem aos nomes das principais avenidas do setor (Avenida Vitória e Maranata). Os Condomínios do setor contam com ruas amplas e regulares. Sem pavimentação.

O endereçamento do local, não apresenta grandes dificuldades de localização. É formado por chácaras, conjuntos alfabéticos e numerações de unidades. Grande incidência de lotes subdivididos (A/B).

Como na totalidade dos condomínios não existe coleta de lixo no interior dos conjuntos a coleta é realizada nas esquinas. Alguns lotes em finais dos conjuntos estão em área de risco.

O comércio no local é atuante e estende-se ao longo da avenida principal. Classe econômica baixa.

Ocorrem enchentes na chácara 128A, 126 A, 91 e em algumas partes da chácara 125. não existe sistema de transporte regular no local. Os deslocamentos são realizados através de ônibus escolares, motos e muitas vezes com tração animal. A segurança é precária e o índice de violência é alto.

QCS's

O setor das QCS é o mais confuso do trecho 02 do condomínio sol nascente.

Como características:

- Endereçamento confuso;
- Lotes sem dimensões definidas;
- Muitas áreas de riscos;
- Esgoto à céu aberto;
- Grande quantidade de lixo nas ruas;
- Vias irregulares e de difícil acesso e sem pavimentação;
- Grandes quantidades de becos e vielas;
- Unidades com vários endereços diferentes;
- Alto índice de violência;
- Ocorrem enchentes na área;
- Vários condomínios fechados sem acesso.

Condomínio Pinheiros

- O maior do condomínio do trecho 02;
- Formado por conjuntos numéricos;
- Boa organização;
- Lotes padronizados;
- Poucos lotes subdivididos (A/B);
- Ruas amplas e semi pavimentadas;
- Comércio ao longo da avenida principal (Avenida Pinheiros);
- Área de risco nos conjuntos 36, 38,40 e 37;
- Longa rede de esgotos sob a rua, próxima as unidades, corta o condomínio.

Outros

Excetuando-se as áreas em destaque, já citadas, o trecho 02 do Condomínio Sol Nascente é formado por pequenas chácaras parceladas sem a mínima infraestrutura, com vias de difícil acesso, áreas de conflitos quanto à posse dos lotes e endereçamentos incompreensíveis.

Existem ainda no local, chácaras que não foram parceladas ou com parcelamento embargado.

Principais vias de acesso trecho 2

- Avenida VC-311 Cascalheira (a principal do Trecho 02)
- Rua Beija-flor
- Avenida Vitória
- Rua Maranata
- Avenida Rio Verde
- Rua dos Eucaliptos
- Avenida Nova Vida
- Avenida de ligação
- Rua da Paz
- Rua Professora Izaltina
- Rua Brasil
- Avenida Pinheiros

TRECHO 3

Chácara nº 85

Conjuntos de “A” à “R”, via principal em estado de conservação melhor e lotes padronizados. Local próximo ao córrego do Pequizeiro, área com risco de enchentes e alagamentos.

Chácara cachoeirinha (151)

Local de endereçamento confuso, lotes irregulares, vias acidentadas, risco de alagamentos e deslizamentos. A avenida que dá acesso ao local, a Av. Cachoeirinha está em péssimo estado de conservação.

Chácara 2a ou qnp 29

Parcelamento próximo a QNP 11 e 15. Parcelamento com conjuntos do “A” ao “F”, ruas largas sem pavimentação, lotes padronizados, endereçamento confuso.

Existem aproximados 280 lotes nessa chácara.

Chácara 48

Parcelamento da chácara 2A /QNP 29. A partir do conjunto “G” até o “J”, o parcelamento denomina-se chácara 48, mantendo as características daquela chácara (2A /QNP 29). Próximo ao local existe um “agrupamento” de lotes irregulares e de endereçamento confuso, denominado “Vila da Paz”. É considerado pelos moradores como um local de risco com incidência de consumo e tráfico de drogas e muitos assaltos. Possui algumas chácaras que não foram parceladas: CHÁCARA 30, 33, 32, 51, 50, 49, 48 e 54.

Chácara 17^a

Virgem da Vitória: Parcelamento próximo ao antigo Parque da Vaquejada e atual Vila Olímpies. Ruas sem pavimento, difícil acesso, esgoto a “céu aberto”.

Chácara 16b

Condomínio das Acácias: Fundo do parcelamento 17 A (prolongamento), mantendo as características daquele parcelamento. Muitas construções no local.

Chácara 16

Condomínio Vencedor: Quadra 01 – conjuntos de “A” até “I”; Quadra 02 – conjuntos de “A” até “H”. Setor com sérias restrições ambientais, sujeito a enchentes e alagamentos. Ruas regulares e sem pavimentação. Lotes de tamanho padronizado com algumas sub divisões (A e B). Grande área de minas d’água.

Chácaras 86 / 113, Condomínio Conquista / Chácara 114

Chácaras próximas ao Setor QNQ / QNR da Ceilândia. Setor de forte influência de comércio. Ruas uniformes e sem pavimentação, endereçamento de fácil entendimento formado por conjuntos e lotes padronizados. Longas avenidas sem saídas, local sujeito a enchentes.

Chácara 118/117/121/124, chácara 02, chácara 81 – condomínio

Cidade nova, chácara 81 – condomínio Araguaia, chácara 115 – condomínio novo lar, chácara 79 – esplanada, chácara 115 – Condomínio nova morada, chácara 05/78 – condomínio Gênese, Chácara 84, chácara 73, chácara 01, chácara 5 estrelas, chácara 05/07/09.

Neste setor as diferenças e as deformidades de endereços, padronizações e organização se destacam. Podemos encontrar numa mesma área, Condomínios fechados e abertos, ruas largas, uniformes e becos intransitáveis; lotes de tamanhos padronizados e lotes com várias dimensões (A/B/C); casa de alvenaria de 1 ou mais pavimentos e barracos de papelão, endereçamento sistematizado e seqüencial, e endereçamento confuso e individualizado.

Nessa localidade, no final da Avenida Nossa Senhora Aparecida, mais especificamente nas chácara nº 09/07/05 e 84, as condições são precárias. As invasões e construções de novos barracos continuam em ritmo acelerado. Os moradores convivem com lama, poeira, lixo e esgoto a “céu aberto”. O endereçamento no local é indefinido. Os “proprietários” não possuem documento dos lotes e existem lotes com mais de um dono.

No início da avenida N. Srª Aparecida foi instalado um Posto Policial, e o transporte público ao longo da avenida é regular.

As principais vias do Trecho 03 são:

- Avenida Cachoeirinha
- Avenida da Paz
- Avenida Lagoinha
- Avenida Pequizeiro
- Avenida Esperança
- Avenida Central Norte
- Avenida Buritis
- Avenida Córrego das Corujas

Diagnóstico Socioeconômico

Com 61 mil moradores em apenas 15.737 mil domicílios e crescimento populacional desordenado, a maior favela do Distrito Federal, Sol Nascente, caminha para ocupar o topo do ranking de maior comunidade pobre do país, perdendo somente para a favela da Rocinha, no Rio, com seus 69.161 mil habitantes⁸. O Sol Nascente tem mais gente do que em 17 regiões administrativas do Distrito Federal. Fica à frente de Sobradinho, do Recanto das Emas, do Itapoã e de Brazlândia, por exemplo, e ainda abriga famílias em situação de extrema miséria. A favela brasiliense também concentra um elevado número de analfabetos. Mais de 4% dos moradores não sabem ler nem escrever. Quase 30% só concluíram o ensino fundamental⁹.

A verdade é que a comunidade carioca da Rocinha encontra-se incrustada em um morro e praticamente não tem mais espaço físico para se expandir. O mesmo não acontece com a favela Sol Nascente, já que ela encontra-se numa área com grandes possibilidades de expansão irregulares e certamente continuará crescendo caso não seja fiscalizada de forma intensa e constante.

Considerando o aumento populacional descontrolado desta área e o fato de os últimos valores oficiais serem referentes ao Censo do ano de 2010, ou seja, três anos atrás, existe uma grande possibilidade de que o número de moradores hoje seja imensamente maior. Considerando esta hipótese, o condomínio irregular Sol Nascente pode facilmente ter ultrapassado a favela da Rocinha em número de habitantes, o que a deixaria com o título de mais populosa comunidade carente da América.

O levantamento de dados que será apresentado a seguir foi realizado pela empresa Saint Germain entre 2008 e 2009 e por este motivo os valores não são mais perfeitamente compatíveis com a realidade atual da área. Apesar disto, eles são muito importantes para a caracterização e melhor entendimento da região em estudo e ajudam imensamente no momento de traçar um perfil socioeconômico da população formadora dos condomínios Sol Nascente.

⁸ Informações retiradas do censo de 2010 do IBGE.

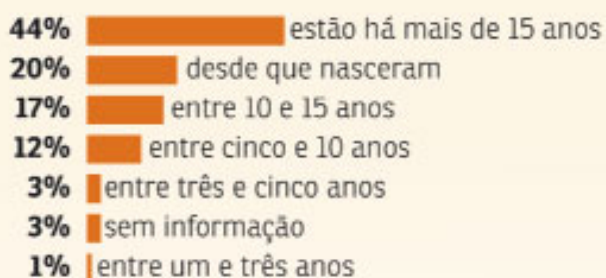
⁹ Os dados estão num estudo encomendado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Sedhab) para fins de regularização.

Quadro Socioeconômico Geral – Sol Nascente

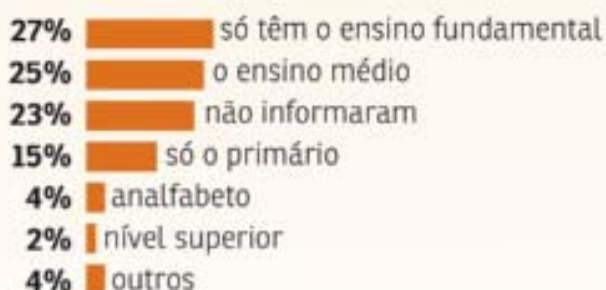
Naturalidade dos moradores



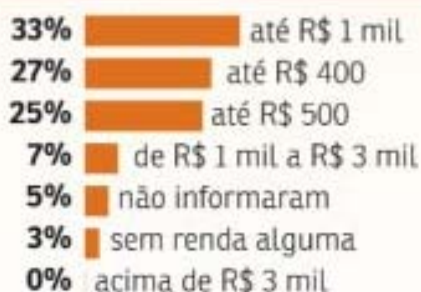
Tempo de residência no Distrito Federal



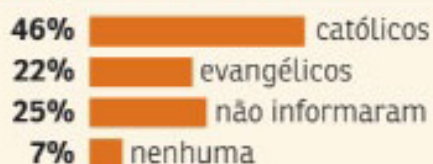
Grau de instrução do chefe de família



Faixa de renda familiar



Religião do chefe de família



Fonte: Sedhab

Os dados apresentados para a Aris Sol Nascente serão subdivididos em trecho 1, trecho 2 e trecho 3, facilitando assim o estudo e entendimento do total.

População – Trecho 1

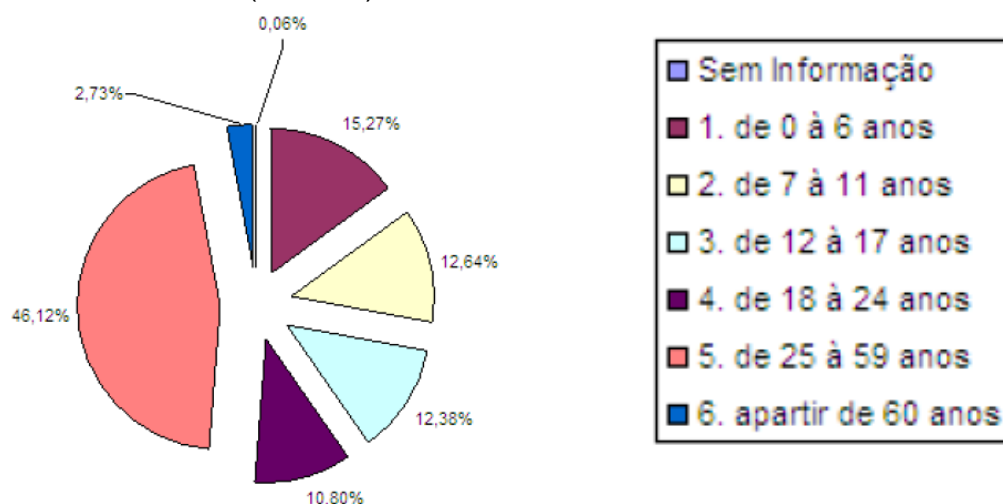
O Trecho 1 engloba um total de 2906 famílias residentes. Além das ocupações familiares também foram registrados: 394 imóveis vazios, 15 em construção e 247 moradores ausentes.

População em 2008: 10.916 pessoas

População em 2013 (estimativa): 18.848 pessoas

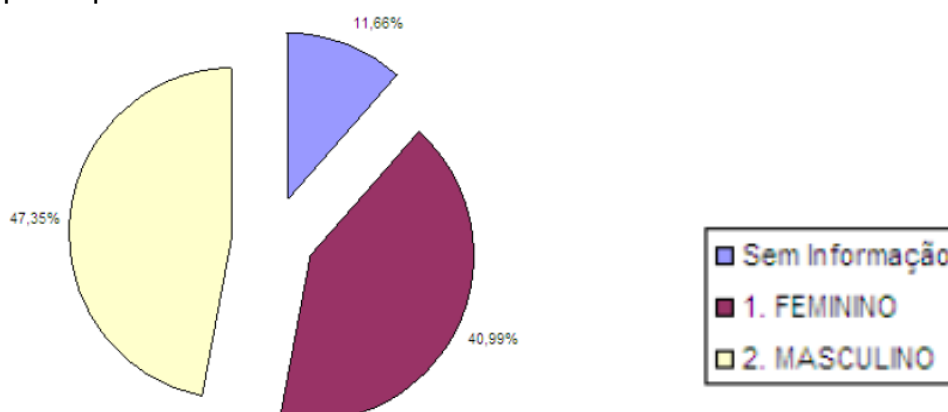
- Faixa Etária – Trecho 1**

Quanto a faixa etária das pessoas que residem no trecho, a pesquisa aponta que a maioria do total (46,12%) adultos entre 25 à 59 anos e em segundo lugar crianças de 0 à 6 anos (15,27%).



- Sexo do chefe de família – Trecho 1**

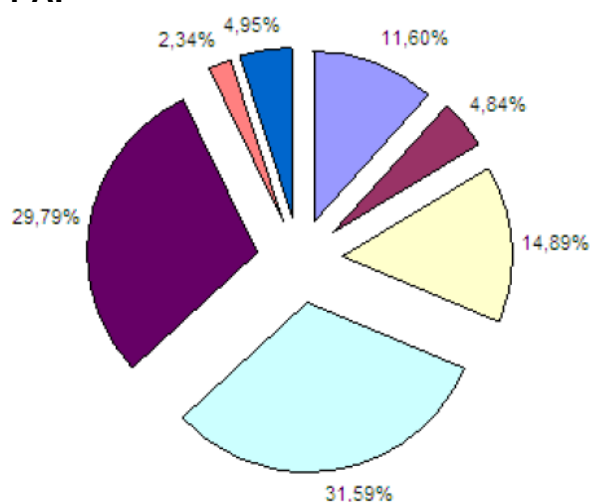
A quantidade de chefes de família do sexo feminino é ligeiramente menor que a do que a quantidade do sexo masculino.



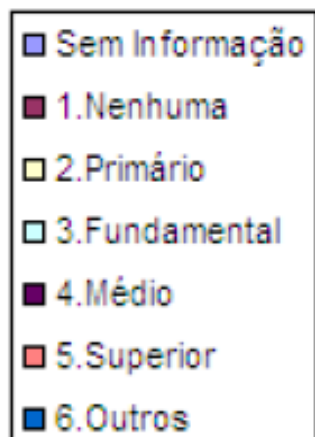
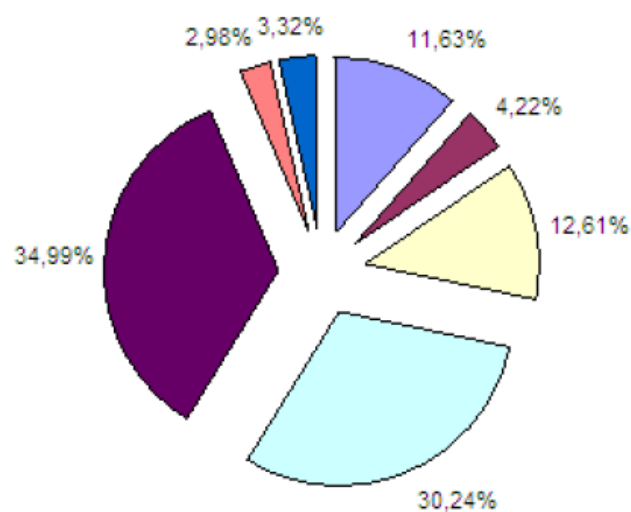
- **Grau de instrução – Trecho 1**

Quanto ao grau de escolaridade dos chefes de família, a comparação entre o pai e a mãe é praticamente igual, sendo que a maioria deles (30%) concluiu apenas o ensino fundamental.

PAI

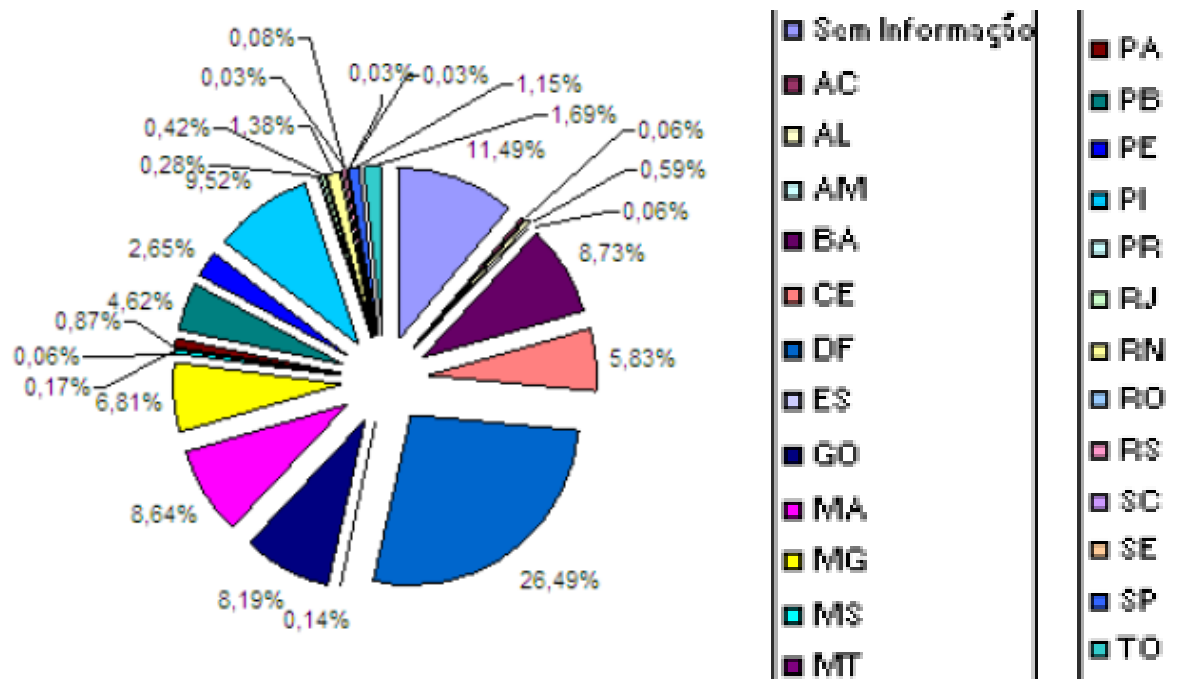


MÃE

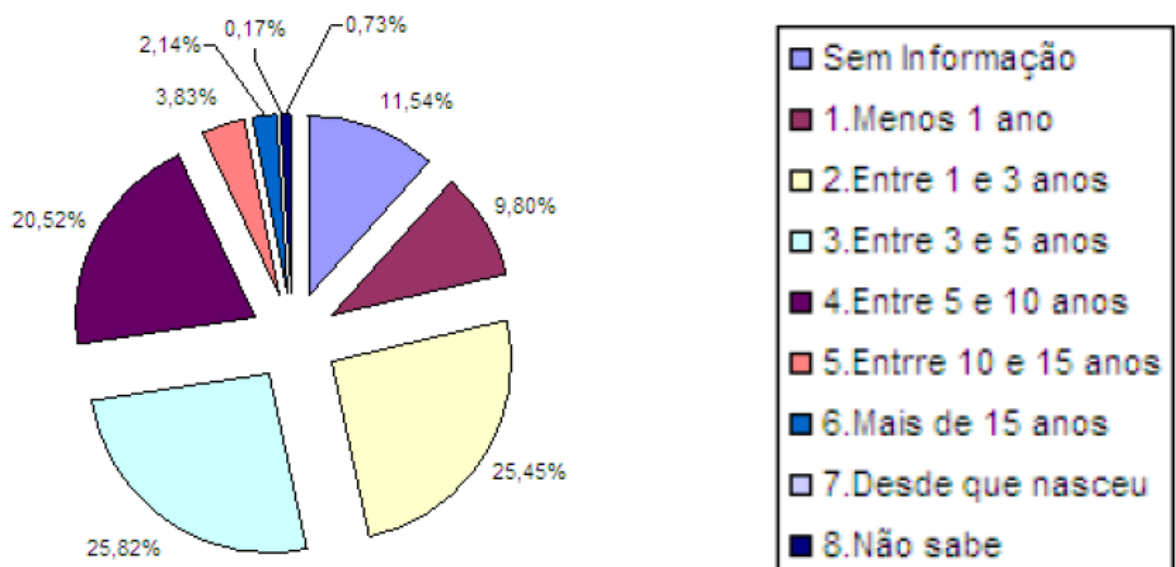


- Naturalidade – Trecho 1**

Quanto a naturalidade, procedência das famílias e tempo no condomínio, 94,20% do total são brasileiros, e 26,49 % do total são de procedência do DF. Entre os que não são do DF, 41,24% declaram morar a mais de 15 anos no DF a maioria afirma estar residindo no condomínio Sol Nascente entre 3 à 5 anos (25,82%).

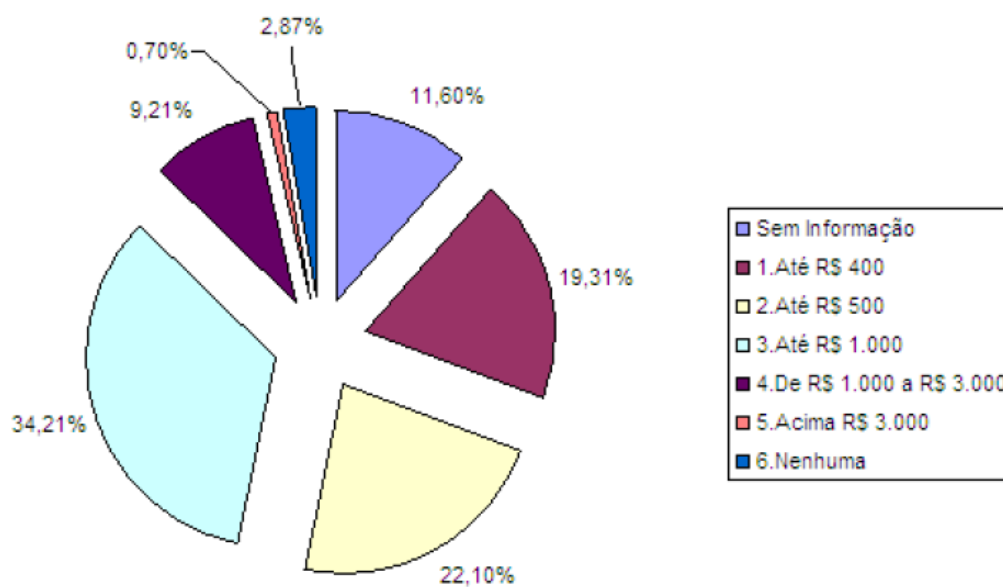


- Tempo de residência no cond. Sol Nascente – Trecho 1**



- **Faixa de Renda – Trecho 1**

A faixa de renda familiar é de até R\$ 1.000,00, em 34,21% das famílias; e as famílias com renda até R\$ 500,00 são 22,10%. Considerando que o número de pessoas por residência (Gráfico nº10, que consta no item 6 desse relatório), que é 3 a 4, a classificação econômica da maioria é de Classe Baixa.



- **Participação Comunitária – Trecho 1**

Quanto à participação comunitária, a maioria 84,88% não participa de nenhum tipo de grupo comunitário, 0,28% são líderes comunitários e apenas 20,72% conhecem alguma liderança local.

- **Necessidades Especiais – Trecho 1**

No trecho 1 existe uma população de 258 famílias que possuem portadores de necessidades especiais, dessa forma deverá ser condicionada ao projeto equipamentos para atendimento especializado para esses casos.

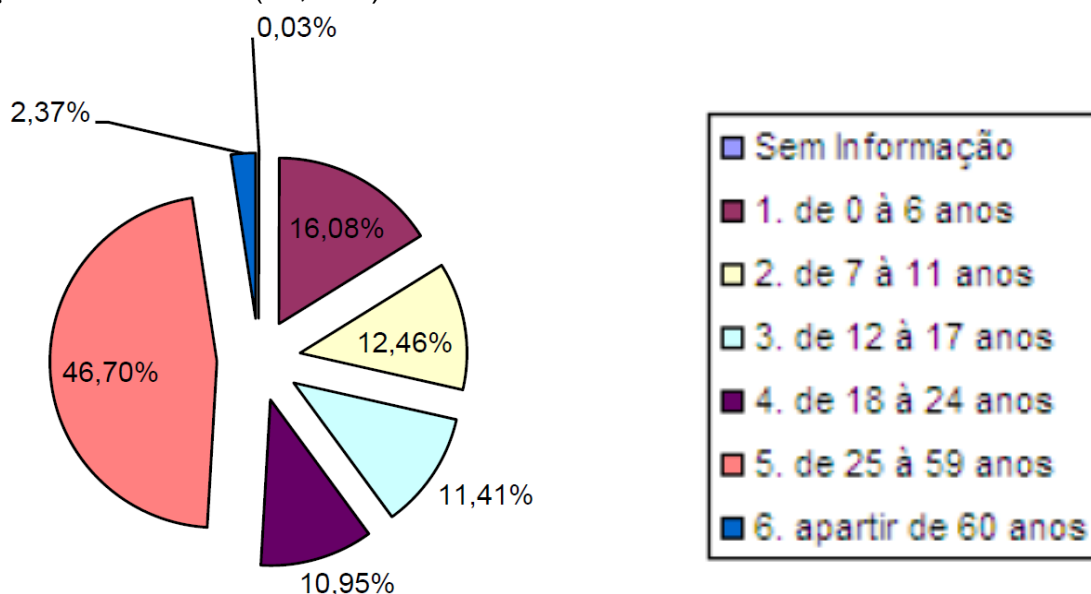
População - Trecho 2

O Trecho 2 engloba um total de 4031 famílias residentes. Além das ocupações familiares também foram registrados: 635 imóveis vazios, 16 em construção e 367 moradores ausentes.

População em 2008: 14.973 pessoas

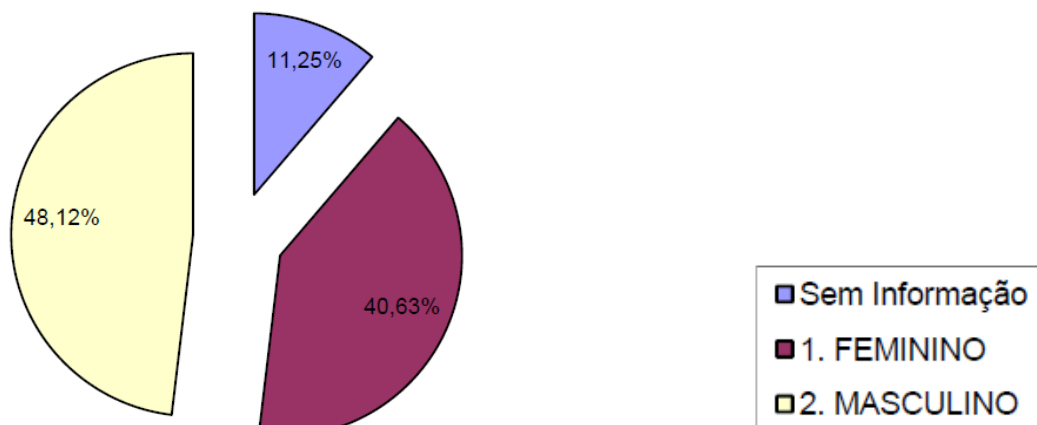
- Faixa Etária – Trecho 2**

Quanto a faixa etária das pessoas que residem no trecho, a pesquisa aponta que a maioria do total (46,70%) adultos entre 25 à 59 anos e em segundo lugar crianças de 0 à 6 anos (16,08%).



- Sexo do chefe de família – Trecho 2**

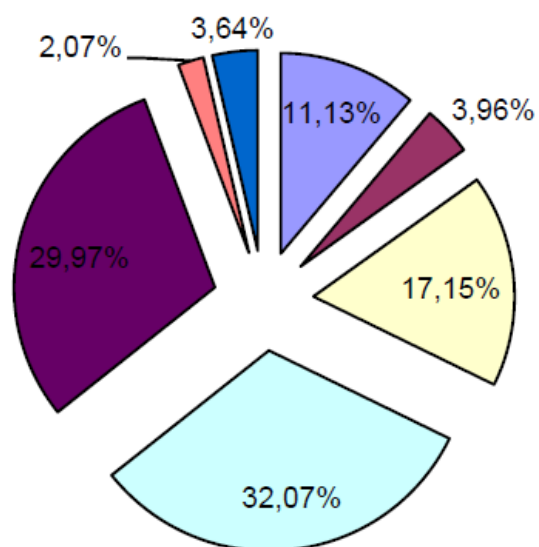
A quantidade de chefes de família do sexo feminino é ligeiramente menor que a do que a quantidade do sexo masculino.



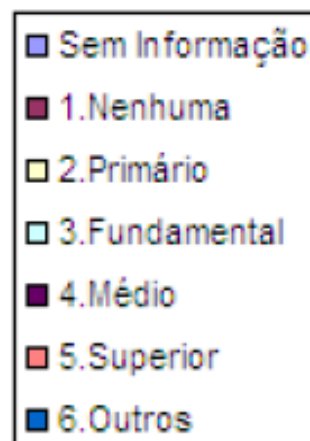
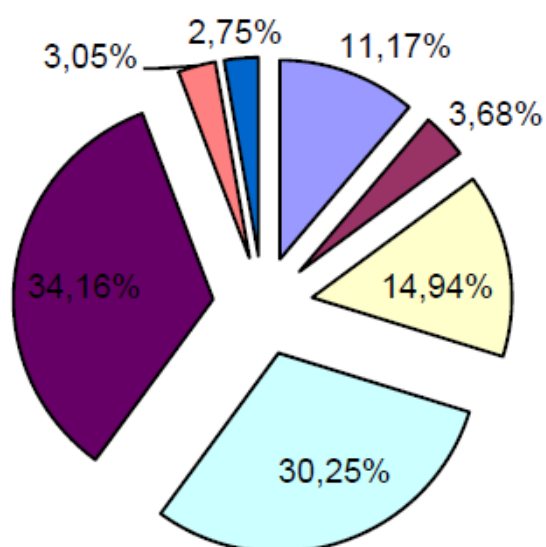
- **Grau de instrução – Trecho 2**

Quanto ao grau de escolaridade dos chefes de família, a comparação entre o pai e a mãe é praticamente igual, sendo que a maioria deles (30%) concluiu apenas o ensino fundamental.

PAI

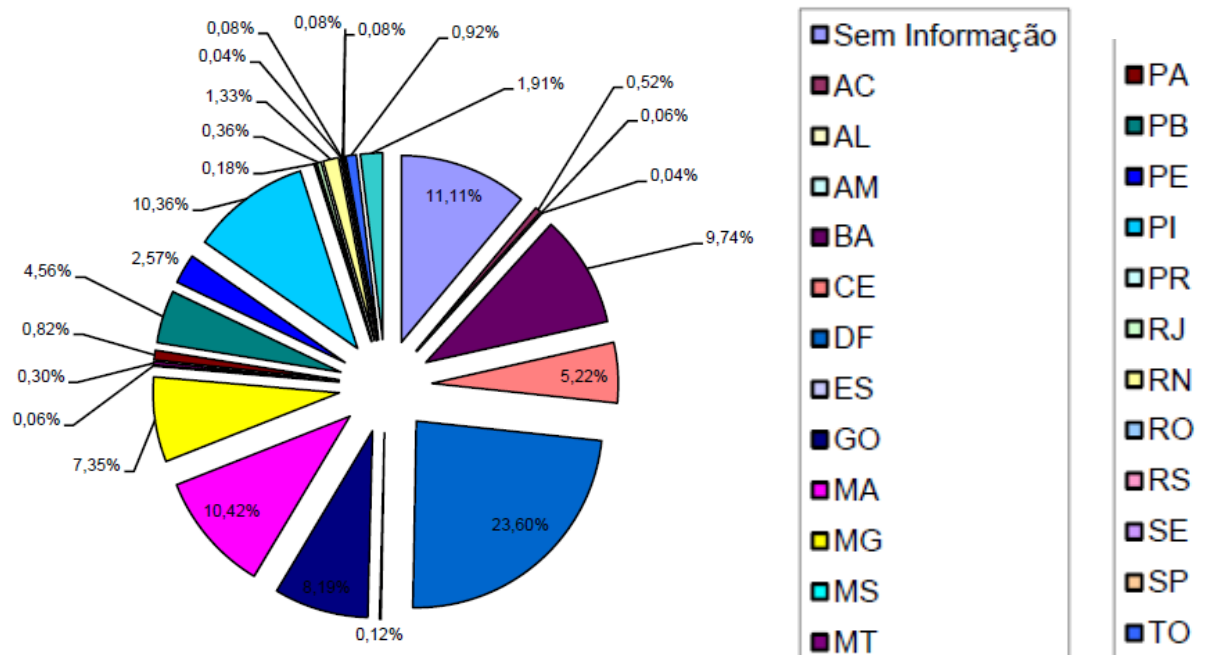


MÃE

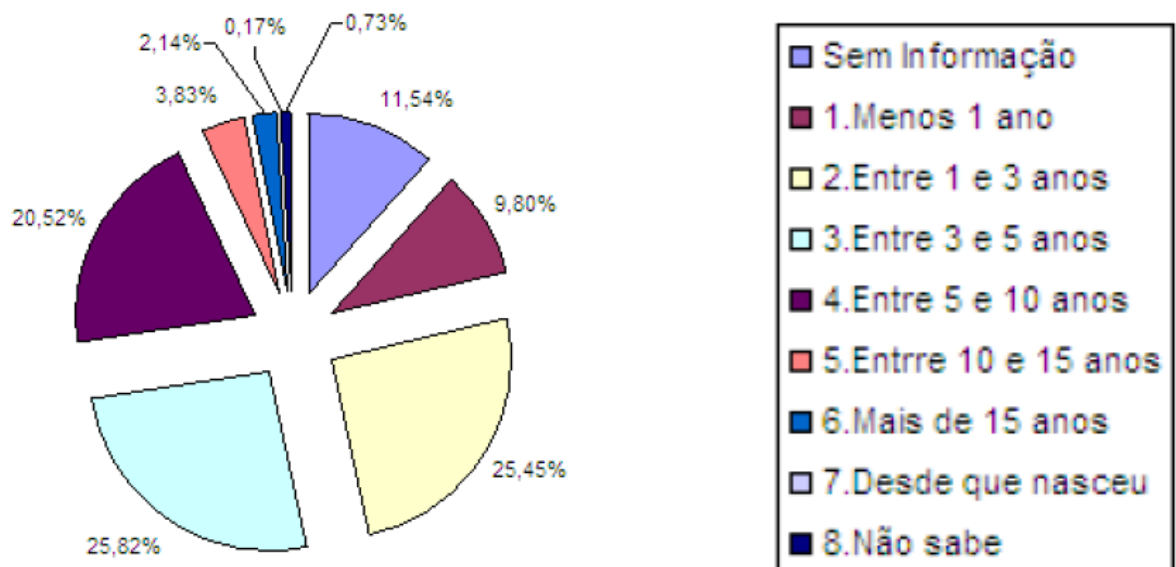


• Naturalidade – Trecho 2

Quanto a naturalidade, procedência das famílias e tempo no condomínio, 88,91% do total são brasileiros, e 23,60 % do total são de procedência do DF. Entre os que não são do DF, 38,04% declaram morar a mais de 15 anos no DF e a maioria afirma estarem residindo no Trecho 2 do Sol Nascente entre 1 à 3 anos (32,48%).

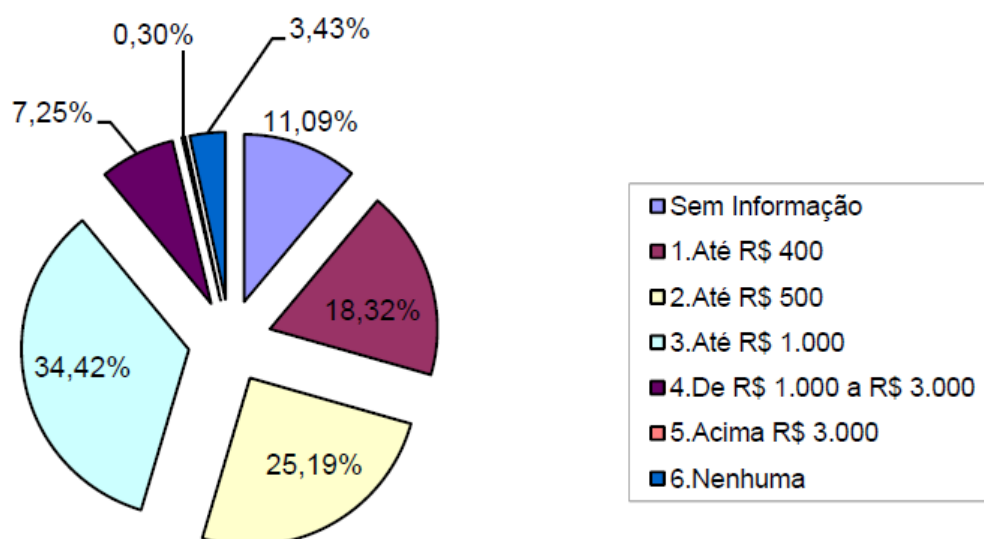


• Tempo de residência no cond. Sol Nascente – Trecho 2



- **Faixa de Renda – Trecho 2**

A faixa de renda familiar é de até R\$ 1.000,00, em 34,42% das famílias; e as famílias com renda até R\$ 500,00 são 25,19%. Considerando que o número de pessoas por residência que descreve que a maioria das famílias são formadas por 3(22,21%) e 4(20,37%) pessoas. Dessa forma, é possível mensurar a renda familiar equiparando ao número de pessoas por família e classificar as famílias como de classe baixa.



- **Participação Comunitária – Trecho 2**

Quanto à participação comunitária, a maioria 87,61% não participa de nenhum tipo de grupo comunitário, 0,10% são líderes comunitários e apenas 5,32% conhecem alguma liderança local.

- **Necessidades Especiais – Trecho 2**

Existe uma população de 291 famílias que possui portadores de necessidades especiais, dessa forma deverá ser condicionada ao projeto equipamentos para atendimento especializados para esses casos.

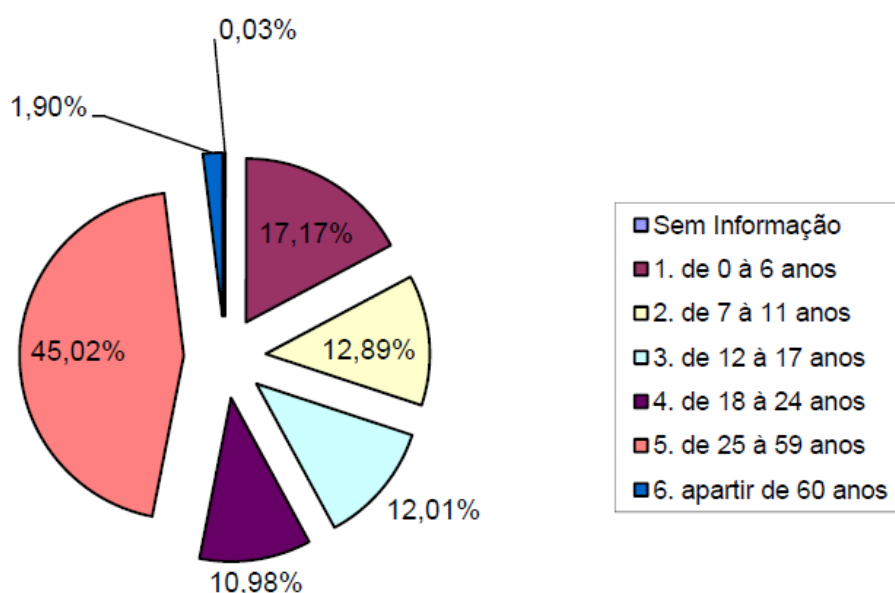
População - Trecho 3

O Trecho 3 engloba um total de 6061 famílias residentes. Além das ocupações familiares também foram registrados: 594 imóveis vazios, 24 em construção e 506 moradores ausentes.

População em 2008: 21.672 pessoas

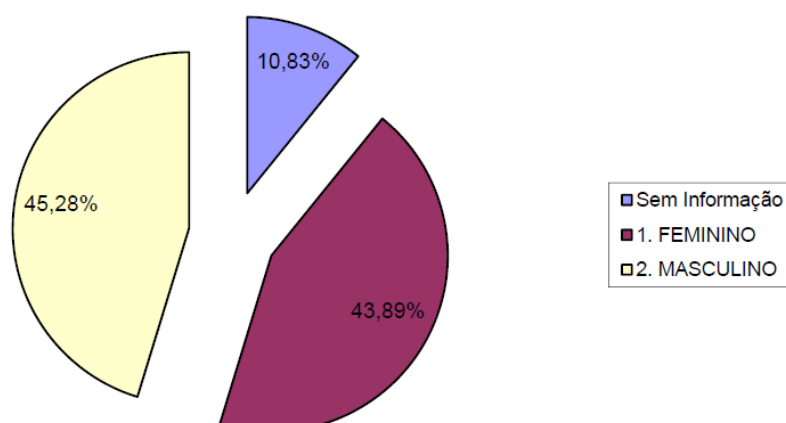
- Faixa Etária – Trecho 3**

Quanto a faixa etária das pessoas que residem no trecho, a pesquisa aponta que a maioria do total (45%) adultos entre 25 à 59 anos e em segundo lugar crianças de 0 à 6 anos (17,16%).



- Sexo do chefe de família – Trecho 3**

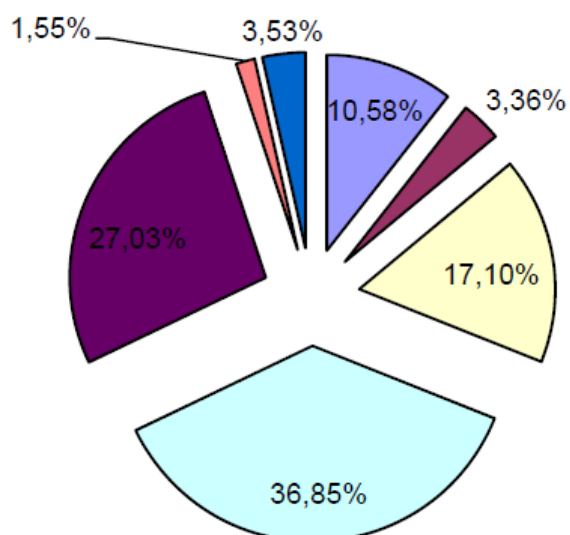
A quantidade de chefes de família do sexo feminino é ligeiramente menor que a do que a quantidade do sexo masculino.



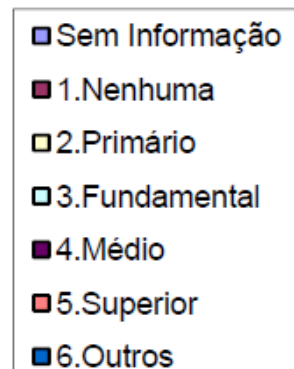
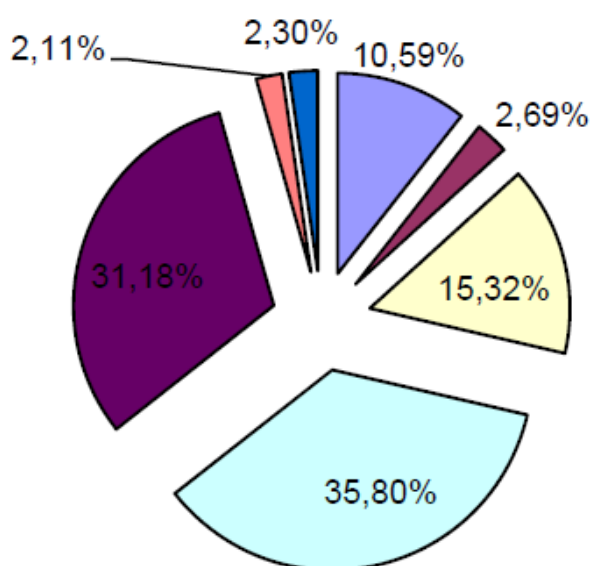
- **Grau de instrução – Trecho 3**

Quanto ao grau de escolaridade dos chefes de família, a comparação entre o pai e a mãe é praticamente igual, sendo que a maioria deles (30%) concluiu apenas o ensino fundamental.

PAI

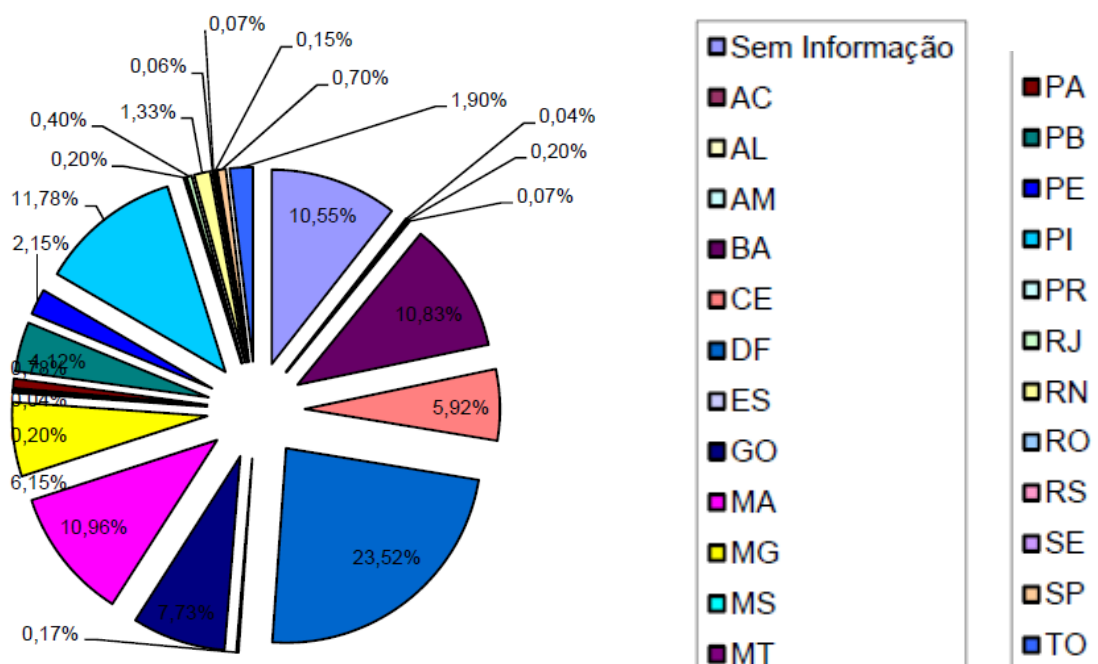


MÃE

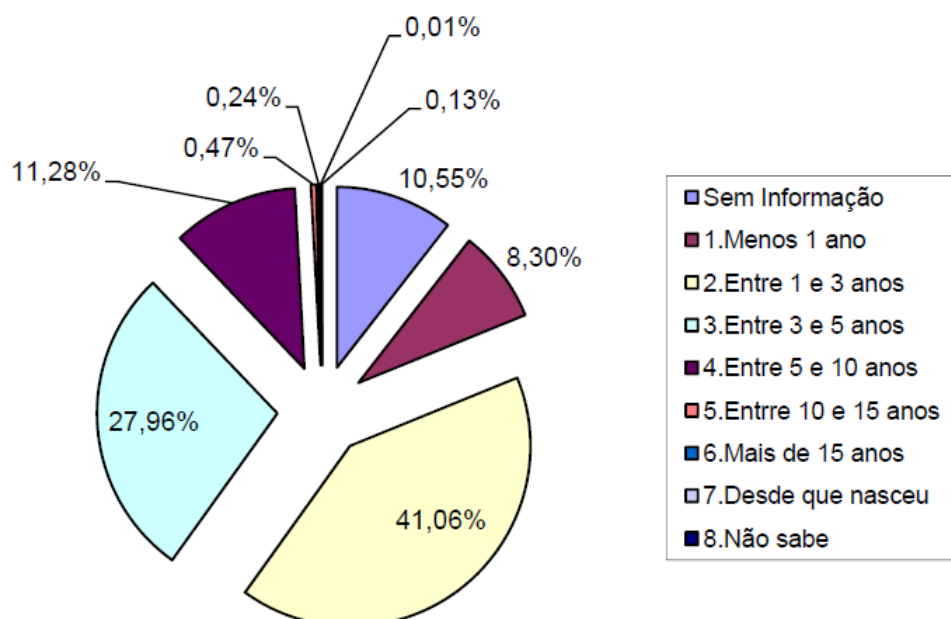


- Naturalidade – Trecho 3**

Observando os gráficos 3,4, 6 e 7, que constam no item 6 deste relatório, quanto a naturalidade, procedência das famílias e tempo no condomínio, 89,55% do total são brasileiros, e 23,52 % do total são de procedência do DF. Entre os que não são do DF, 37,11% declaram morar a mais de 15 anos no DF e a maioria afirma estarem residindo no Trecho 3 do Sol Nascente entre 1 à 3 anos (41,06%).

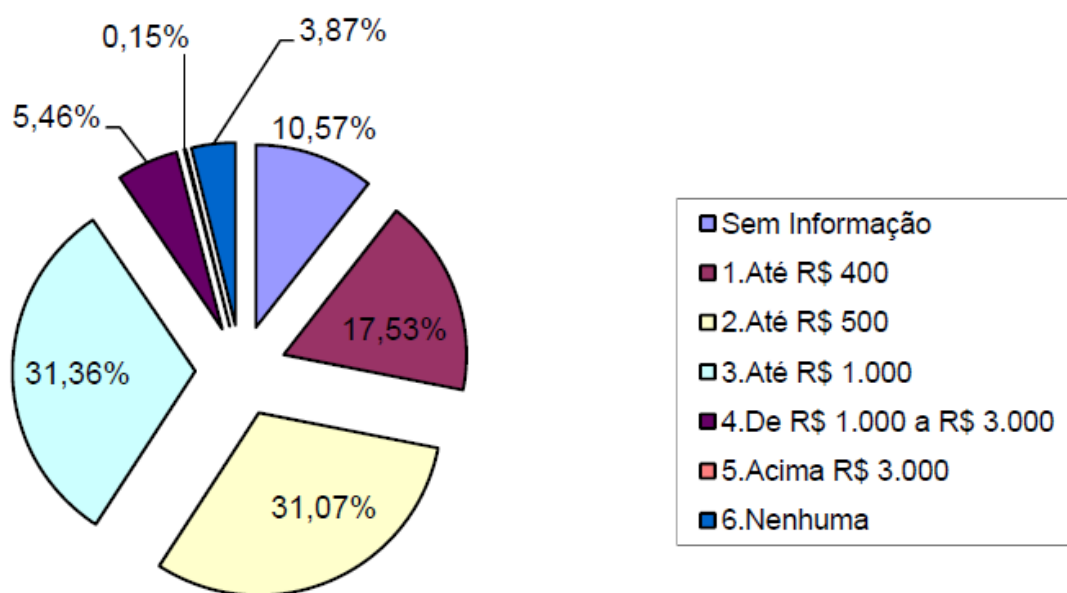


- Tempo de residência no cond. Sol Nascente – Trecho 2**



- **Faixa de Renda – Trecho 3**

A faixa de renda familiar é de até R\$ 1.000,00, em 31,36% das famílias; e as famílias com renda até R\$ 500,00 são 31,07%. Considerando que o número de pessoas por residência (Gráfico nº9, que consta no item 6 desse relatório), que descreve que a maioria das famílias são formadas por 3(22,68%) e 4(20,49%) pessoas. Dessa forma, é possível mensurar a renda familiar equiparando ao número de pessoas por família e classificar as famílias como de classe baixa.



- **Participação Comunitária – Trecho 3**

Quanto à participação comunitária, a maioria 88,36% não participa de nenhum tipo de grupo comunitário, 0,11% são líderes comunitários e apenas 8,54% conhecem alguma liderança local.

- **Necessidades Especiais – Trecho 3**

Existe uma população de 449 famílias que possui portadores de necessidades especiais, dessa forma deverá ser condicionada ao projeto equipamentos para atendimento especializados para esses casos.

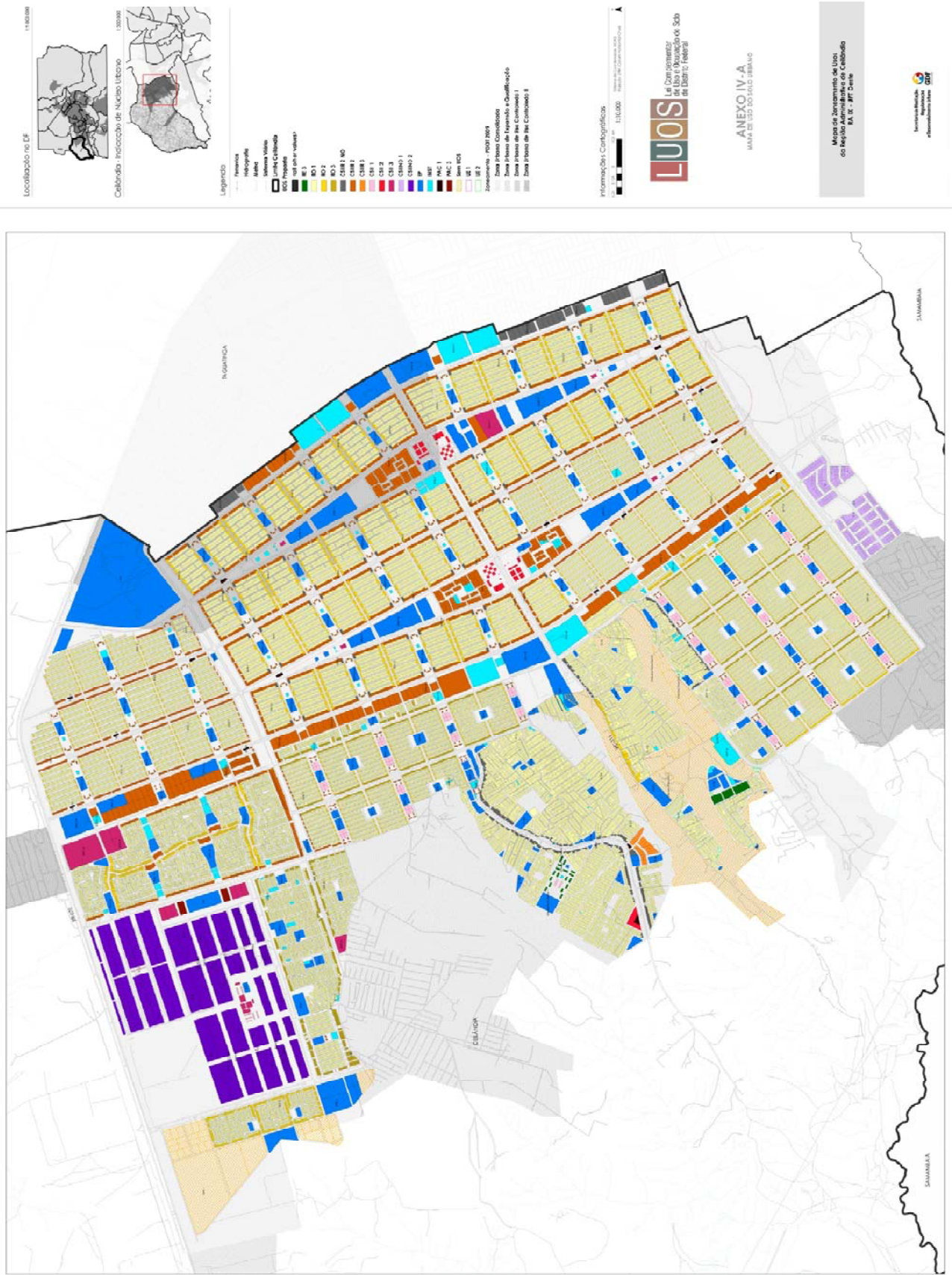
Características do uso e ocupação do solo

Uso e Ocupação

O condomínio Sol Nascente não possui leis de uso e ocupação do solo, feitas sob medida para a área. Por este motivo a LUOS apresentada aqui será referente à RAIX Ceilândia, com algumas especificações na zona de interesse deste trabalho de graduação.

A LUOS é uma lei que uniformiza as regras para a ocupação das unidades imobiliárias da área urbana das cidades do Distrito Federal. Apesar de ela não estar ainda em vigor, uma análise da lei é válida, pois ela propõe outra forma de classificar a ocupação do solo (pelo uso e não pela incomodidade). O uso e ocupação do solo nas áreas do Distrito Federal, abrangidas pela Lei, são indicados por Unidades de Uso e Ocupação do Solo - UOS. As UOS possuem várias classificações, as seguintes serão importante para o entendimento da zona Sol Nascente:

- Residencial Exclusivo – **RE**
- Residencial Obrigatório – **RO**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - **CSIIR NO**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial – **CSIIR**
- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial – **CSII**
- Equipamentos Públicos – **EP**
- Institucional – **INST**
- Posto de Abastecimento de Combustíveis – **PA**



**QUADRO DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE
CEILÂNDIA - RA IX**

UOS	Área do lote (m²)	Tx Per
RO 1	$\alpha < 200$	-
RO 2		
RO 3		
CSIIR 2		
CSIIR 2 NO	$200 \leq \alpha < 500$	10%
CSIIR 3	$500 \leq \alpha < 1.000$	15%
CSII 1		
CSII 2		
CSII 3		
CSIIND 1	$1.000 \leq \alpha < 2.000$	20%
CSIIND 2		
CSIIND 3		
INST		
PAC 1	Todos os lotes	-
PAC 3	Todos os lotes	-
RE 3 - Sol Nascente	$\alpha < 200$	-
RO 1 - Sol Nascente		
RO 2 - Sol Nascente		
CSIIR 2 NO - Sol Nascente		
CSIIR 3 - Sol Nascente	$200 \leq \alpha < 500$	10%
CSII 1 - Sol Nascente	$500 \leq \alpha < 1.000$	15%
CSII 2 - Sol Nascente	$1.000 \leq \alpha < 2.000$	20%
	$\alpha \geq 2.000$	30%

LEGENDA:

α	ÁREA
-	NÃO POSSUI/NÃO SE APLICA
Tx Per	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

ANEXO IV-D - QUADRO DE TAXA
DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DA REGIÃO
ADMINISTRATIVA DE CEILÂNDIA

ANEXO IV-B - QUADRO DE ÍNDICES DE OCUPAÇÃO DO SOLO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE CEILÂNDIA - RAIX

ANEXO IV-B - QUADRO DE ÍNDICES DE OCUPAÇÃO DO SOLO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE CEILÂNDIA - RAIX

UOS	# lotes	ÁREA (m²)	CfA B	CfA M	TX OCUP	ALT MX (m)	# PAV	AFR	AFU	AFL	AF OBS
RE 3	17	600 ≤ α < 1.500	4,00	-	100%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
Sol Nascente	14	1500 ≤ α < 2.000	1,50	-	60%	13,50	4 Pav	5,00	5,00	5,00	-
RO 1	39	α < 125	1,80	-	90%	9,00	-	-	-	-	-
RO 1	50.630	125 ≤ α < 300	1,60	-	80%	9,00	-	-	-	-	-
RO 1	7	700 ≤ α < 2.500	1,20	-	60%	9,00	-	-	-	-	-
RO 1	440	α < 125	1,80	-	90%	9,00	-	-	-	-	-
Sol Nascente	9.308	125 ≤ α < 500	1,00	-	80%	9,00	-	-	-	-	-
RO 1	82	500 ≤ α < 1.000	1,00	-	60%	9,00	-	-	-	-	-
Sol Nascente	7	1.000 ≤ α < 1.500	0,80	-	40%	9,00	-	-	-	-	-
RO 1	9	1.500 ≤ α < 3.700	0,50	-	20%	9,00	-	-	-	-	-
Sol Nascente	13	α < 125	1,80	-	90%	9,00	-	-	-	-	-
RO 2	4.584	125 ≤ α < 300	1,60	-	80%	9,00	-	-	-	-	-
RO 2	56	300 ≤ α < 800	1,60	-	80%	9,00	-	3,00	-	-	-
RO 2	8	α < 125	1,80	-	90%	9,00	-	-	-	-	-
Sol Nascente	59	125 ≤ α < 500	1,00	-	80%	9,00	-	-	-	-	-
RO 2	5	500 ≤ α < 1.000	1,00	-	60%	9,00	-	-	-	-	-
Sol Nascente	76	α < 125	2,40	-	80%	10,50	3 Pav	-	-	-	-
RO 3	2.095	125 ≤ α < 300	2,40	-	80%	10,50	3 Pav	-	-	-	-
RO 3	10	900 ≤ α < 1.500	2,00	4,00	100%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 2	2.110	α < 125	4,00	-	100%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 2	5.064	125 ≤ α < 2.600	3,20	-	80%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 2	103	4.500 ≤ α < 5.500	2,00	3,00	70%	36,00	12 Pav	5,00	5,00	5,00	-
CSII 2	1	18.000 ≤ α < 18.500	2,00	3,00	70%	36,00	12 Pav	5,00	5,00	5,00	-
CSII 2	1	50.000 ≤ α < 55.000	2,00	3,00	70%	36,00	12 Pav	5,00	5,00	5,00	-
CSII 2	229	500 ≤ α < 2.500	2,00	6,00	70%	36,00	12 Pav	3,00	3,00	3,00	-
QNN 11 e 12 e QNM 12	4.611	125 ≤ α < 300	3,20	-	80%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 2 NO	103	4.500 ≤ α < 5.500	2,00	3,00	70%	36,00	12 Pav	5,00	5,00	5,00	-
CSII 2 NO	37	α < 125	1,80	-	90%	7,50	2 Pav	-	-	-	-
Sol Nascente	367	125 ≤ α < 500	1,00	-	70%	7,50	2 Pav	-	-	-	-
CSII 2 NO	2	1.000 ≤ α < 2.000	0,80	-	60%	7,50	2 Pav	-	-	-	-
Sol Nascente	28	500 ≤ α < 1.500	1,20	-	60%	7,50	2 Pav	3,00	3,00	3,00	-
CSII 3	132	α < 125	2,00	-	100%	7,50	2 Pav	-	-	-	-
CSII 1	126	1.000 ≤ α < 1.500	1,60	-	80%	7,50	2 Pav	2,00	2,00	2,00	-
CSII 1	6	250 ≤ α < 350	2,00	-	100%	7,50	2 Pav	-	-	-	-
Sol Nascente	24	α < 125	4,00	-	100%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 2	126	125 ≤ α < 500	3,20	-	80%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 2	500 ≤ α < 1.000	2,00	6,00	70%	36,00	12 Pav	-	-	-	-	-
CSII 2	1.000 ≤ α < 2.500	2,00	4,00	60%	36,00	12 Pav	5,00	5,00	5,00	-	-
CSII 2	6	α < 125	3,00	4,00	100%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
Sol Nascente	0	125 ≤ α < 1.000	3,00	4,00	100%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 2	6	1.000 ≤ α < 2.500	1,80	-	60%	10,50	3 Pav	5,00	5,00	5,00	-
Sol Nascente	10	500 ≤ α < 3.500	2,00	4,00	100%	13,50	4 Pav	-	-	-	-
CSII 3	6	6.000 ≤ α < 6.500	2,00	2,80	70%	13,50	4 Pav	5,00	5,00	5,00	-
CSII 3	5	9.000 ≤ α < 15.000	0,50	1,00	50%	16,00	2 Pav	5,00	5,00	5,00	-
CSII 3	1	35.000 ≤ α < 40.000	0,50	1,00	50%	16,00	2 Pav	5,00	5,00	5,00	-
CSII 3	1	75.000 ≤ α < 80.000	0,50	1,00	50%	16,00	2 Pav	10,00	10,00	10,00	-
CSIND 1	227	125 ≤ α < 200	2,00	-	100%	10,50	2 Pav	-	-	-	-
CSIND 1	353	200 ≤ α < 700	2,00	-	80%	10,50	2 Pav	-	-	-	-
CSIND 1	43	700 ≤ α < 4.500	2,00	-	70%	10,50	2 Pav	-	-	-	-
CSIND 2	838	125 ≤ α < 350	2,00	-	90%	13,50	2 Pav	-	-	-	-
CSIND 2	997	700 ≤ α < 1.500	2,00	-	80%	13,50	2 Pav	-	-	-	-
INST	102	250 ≤ α < 4.000	1,50	-	60%	10,50	3 Pav	3,00	3,00	3,00	-
INST	13	4.000 ≤ α < 19.000	1,00	-	50%	10,50	3 Pav	5,00	5,00	5,00	-
INST	7	30.000 ≤ α < 73.100	0,50	-	40%	13,50	4 Pav	5,00	5,00	5,00	-
INST	14	125 ≤ α < 1.000	1,40	-	70%	9,00	2 Pav	-	-	-	Vide código de edificações
Sol Nascente	11	1.000 ≤ α < 2.500	1,20	-	60%	9,00	2 Pav	3,00	3,00	3,00	-
INST	1	7.000 ≤ α < 7.500	1,00	-	50%	9,00	2 Pav	5,00	5,00	5,00	-
Sol Nascente	15	450 ≤ α < 1.600	0,25	-	25%	7,00	-	-	-	-	-
PAC 1	1	900 ≤ α < 1.000	0,25	-	50%	7,00	-	3,00	2,00	2,00	-
Sol Nascente	1	1.000 ≤ α < 2.500	0,25	-	50%	7,00	-	6,00	6,00	6,00	-
PAC 3	2	7.000 ≤ α < 7.200	0,50	-	25%	9,00 *	-	-	-	-	-

LEGENDA:

α	ÁREA
# lotes	NÚMERO DE LOTES
*	INCLUI COBERTURA
-	NÃO POSSUI
CfA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CfA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO

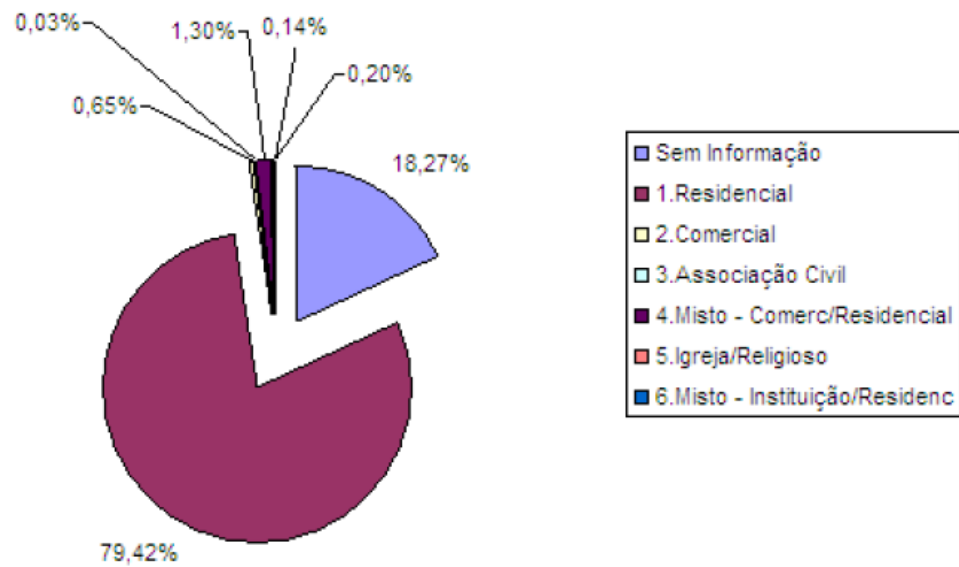
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
AFR	AFASTAMENTO FRONTAL
AFU	AFASTAMENTO DE FUNDO
AFL	AFASTAMENTO LATERAL
AF OBS	AFASTAMENTO - OBSERVAÇÃO
# PAV	NÚMERO DE PAVIMENTOS

Tipologias Construtivas

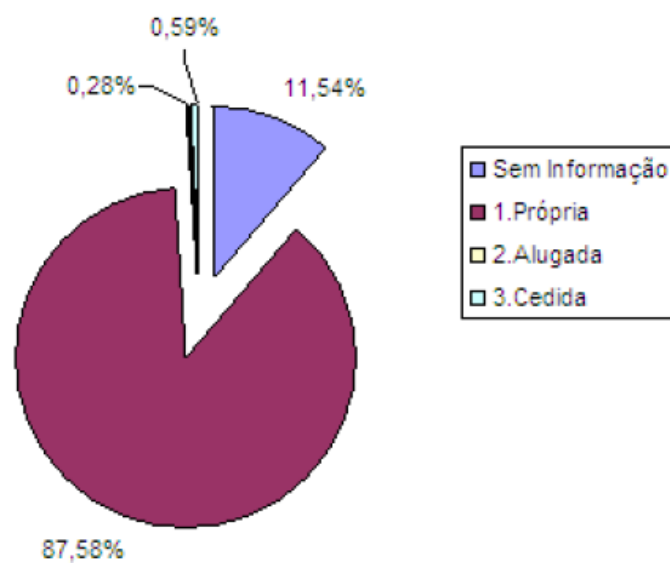
Dados retirados do relatório da empresa Saint-Germain, realizado entre 2008 e 2009.

Trecho 1:

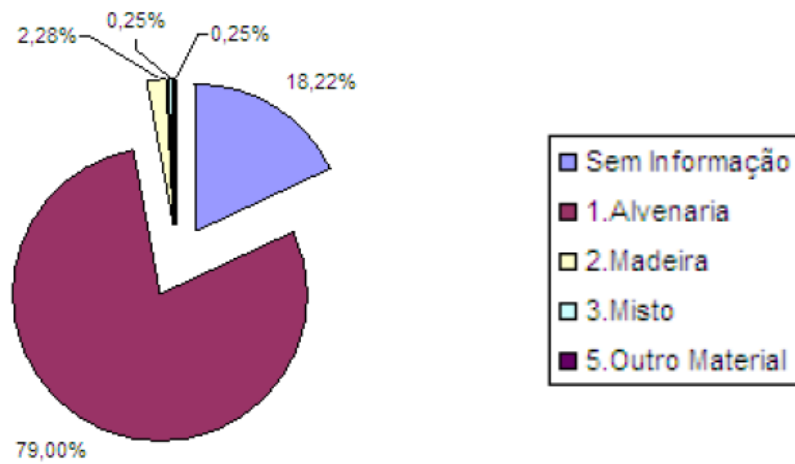
- Uso do domicílio – Trecho 1**



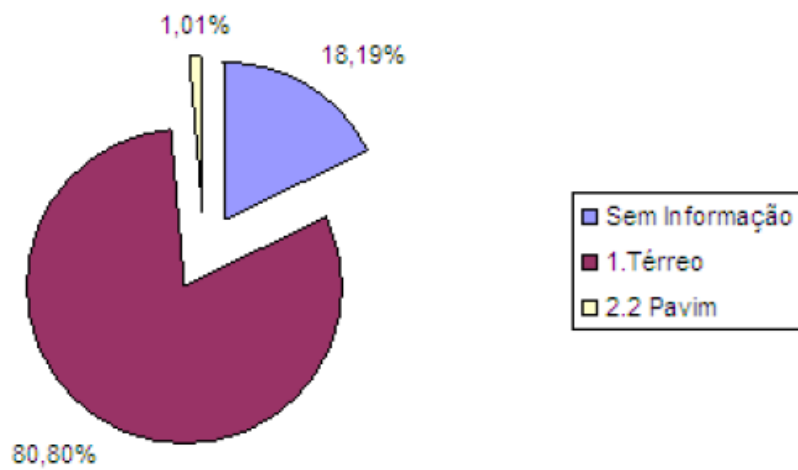
- Condição da ocupação – Trecho 1**



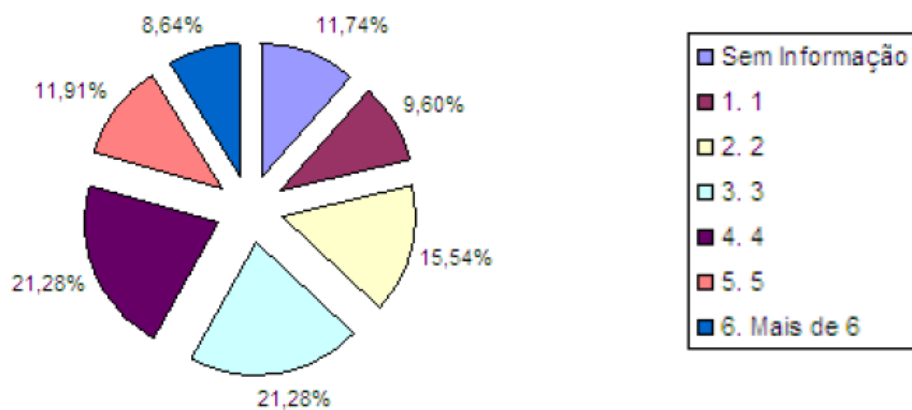
- **Padrão Construtivo – Trecho 1**



- **Número de Pavimentos – Trecho 1**

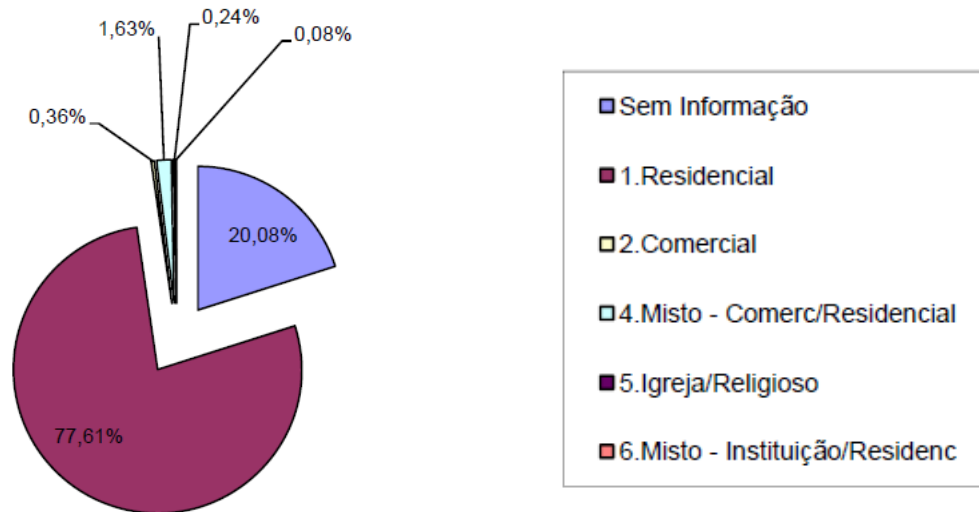


- **Ocupantes na Residência – Trecho 1**

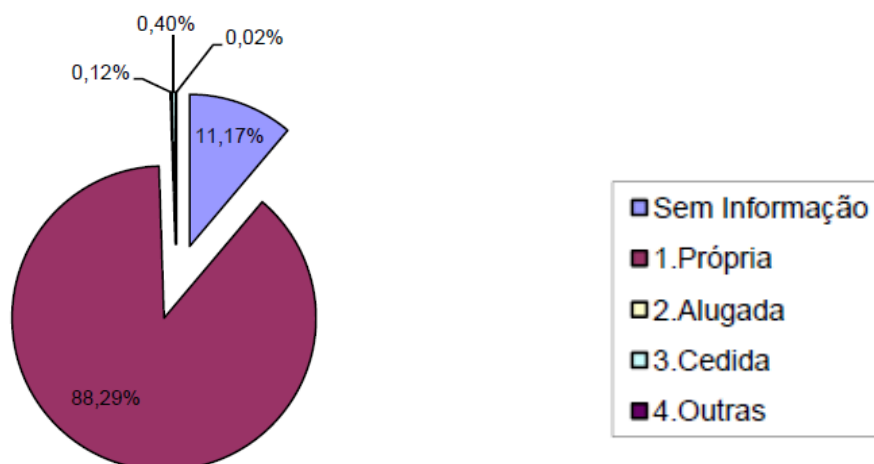


Trecho 2:

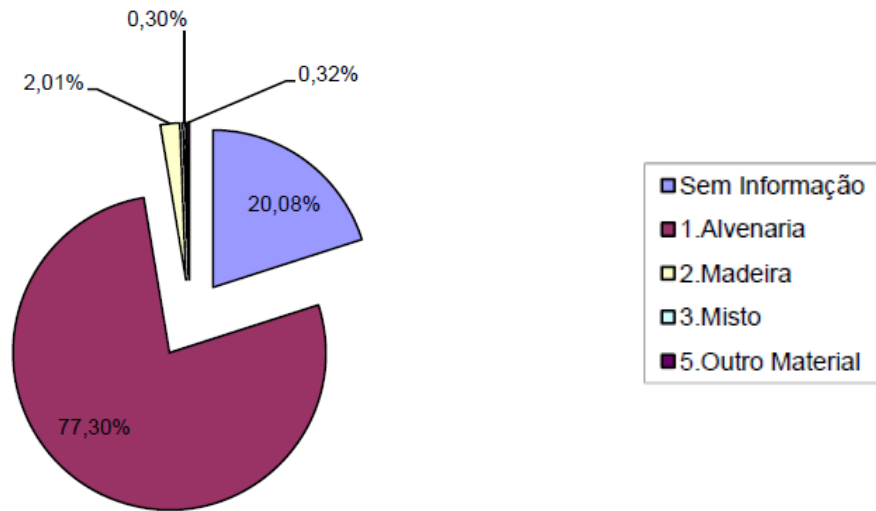
- Uso do domicílio – Trecho 2**



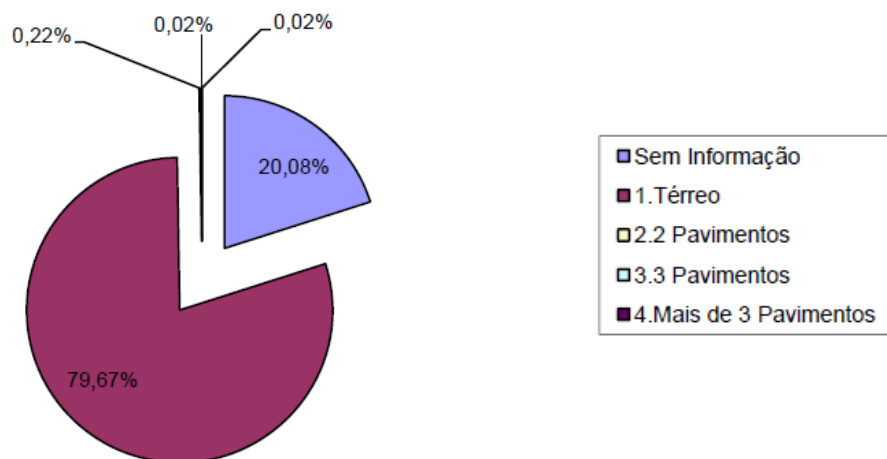
- Condição da ocupação – Trecho 2**



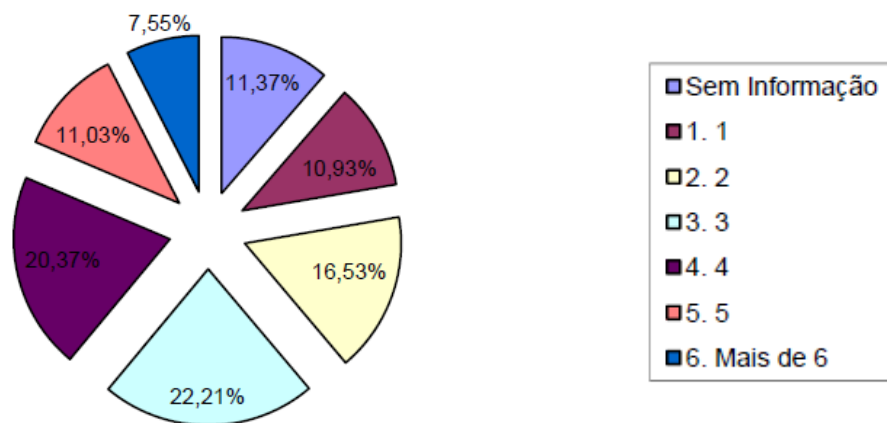
- Padrão Construtivo – Trecho 2**



- Número de Pavimentos – Trecho 2**

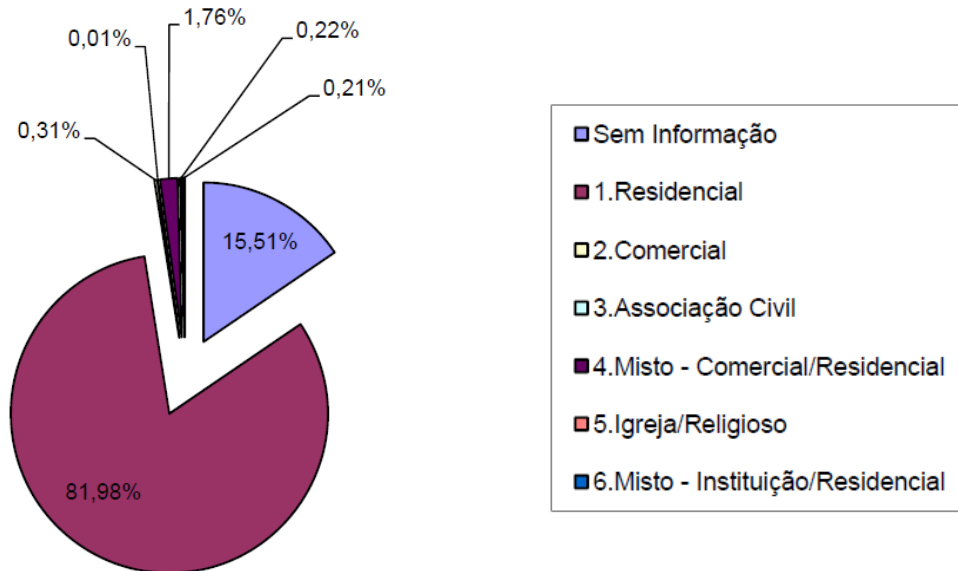


- Ocupantes na Residência – Trecho 2**

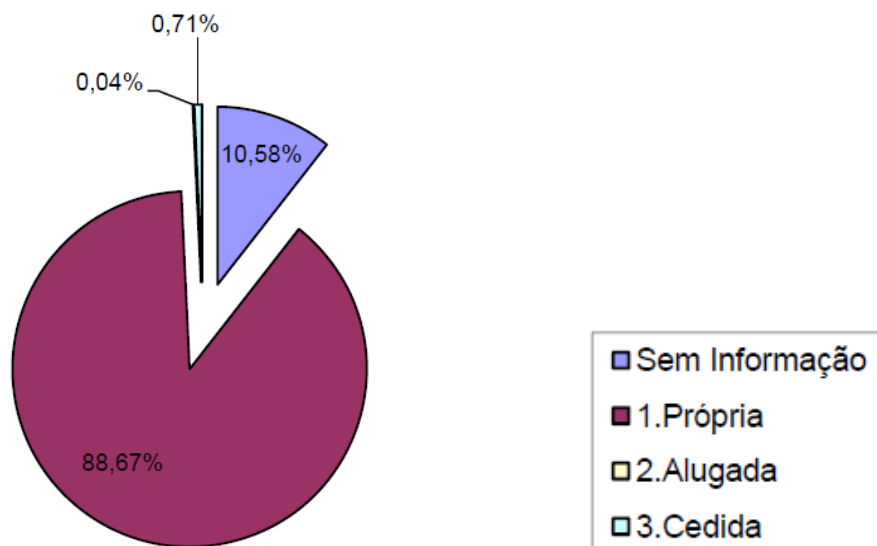


Trecho 3:

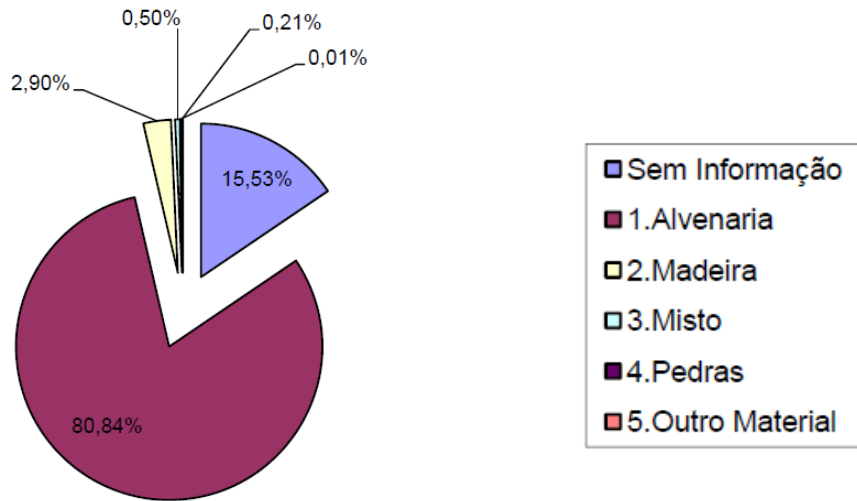
- Uso do domicílio – Trecho 3**



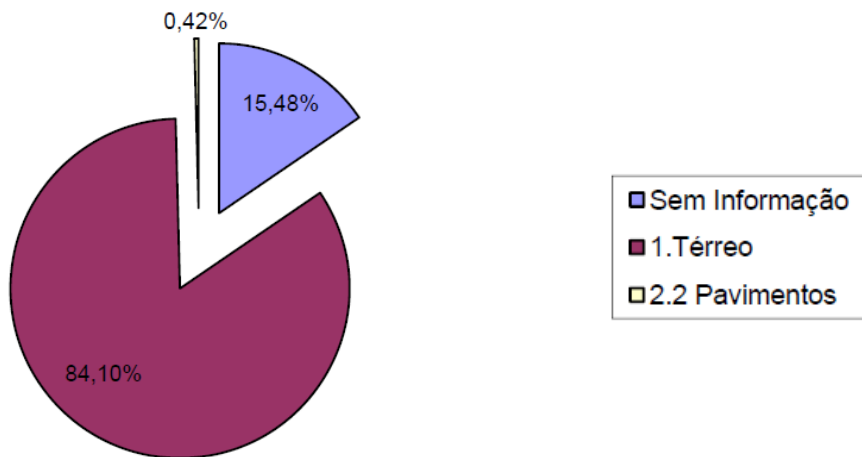
- Condição da ocupação – Trecho 3**



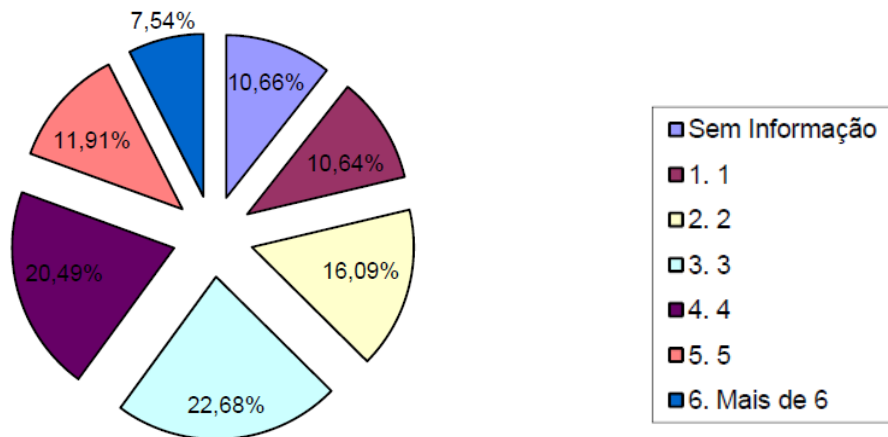
• **Padrão Construtivo – Trecho 3**



• **Número de Pavimentos – Trecho 3**



• **Ocupantes na Residência – Trecho 3**



Tipologias construtivas – Resumo Geral

Analisando os dados fornecidos pela empresa Saint-Germain à respeito das tipologias construtivas em cada trecho e olhando também para o quadro resumo geral de Sol Nascente, fornecido pela Sedhab, é possível perceber que a maioria dos domicílios é usado como residência, pertence ao próprio morador ou família e é construída em alvenaria (mesmo que exposta). Além disso, quase todas as construções são térreas. Quanto ao número de moradores por residência, os estudos feitos em 2008 apontavam para uma constante nos três trechos, que cada casa teria em sua maioria de 3 à 4 pessoas.



Fonte: Sedhab

Levantamento Fotográfico - Tipologias



Figura: Edificações de 2 pavimentos, uso misto (residência + comércio)

Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Edificações de 1 pavimentos, uso comercial

Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Edificação com 1 pavimento, Uso residencial

Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Edificação com 3 pavimentos, Uso misto (residencial e comercial)

Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Edificações Sol Nascente – Vista aérea
 Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Barraco feito com material recolhido nas ruas
 Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Barraco nas margens de córrego e ribanceira
 Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Edificação térrea, uso residencial
 Fonte: Caroline Dias de Godoy



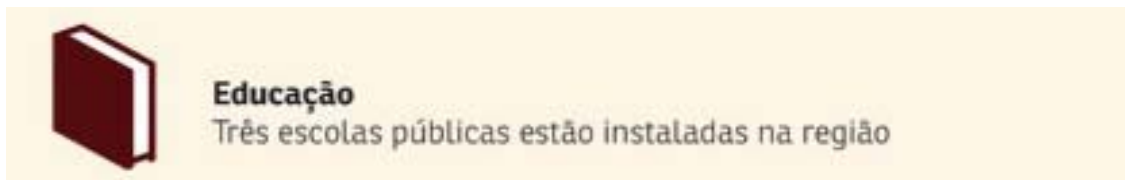
Figura: Habitação popular
Programa Minha Casa Minha Vida
 Fonte: Caroline Dias de Godoy

Equipamentos Urbanos

Segundo o Anexo II – Tabela 2A (Setores Habitacionais de Regularização) do PDOT/2009, o percentual mínimo para as áreas destinadas à implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, bem como os de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes é de 10%.

No entanto, a realidade hoje é que o condomínio Sol Nascente possui praticamente nenhum equipamento urbano próprio. Sendo assim, a população da zona é obrigada a usar os equipamentos de Ceilândia, que não são suficientes para atender uma população que segundo últimos dados oficial da Sedhab, já alcançaram 61 mil habitantes.

Educação – Sol Nascente



A quantidade de escolas no setor Sol nascente é insuficiente para atender a demanda da área. Em conversa com moradores e com o prefeito voluntário da zona, Edson Batista, percebeu-se que a maioria das pessoas precisam se deslocar para Ceilândia para freqüentar uma escola.

- Trecho 1: 0 escolas;
- Trecho 2: 1 escola;
- Trecho 3: 2 escolas.



Figura: Centro de Ensino fundamental 28 – Trecho 3
Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Escola Classe P. Norte – Trecho 2
Fonte: Caroline Dias de Godoy

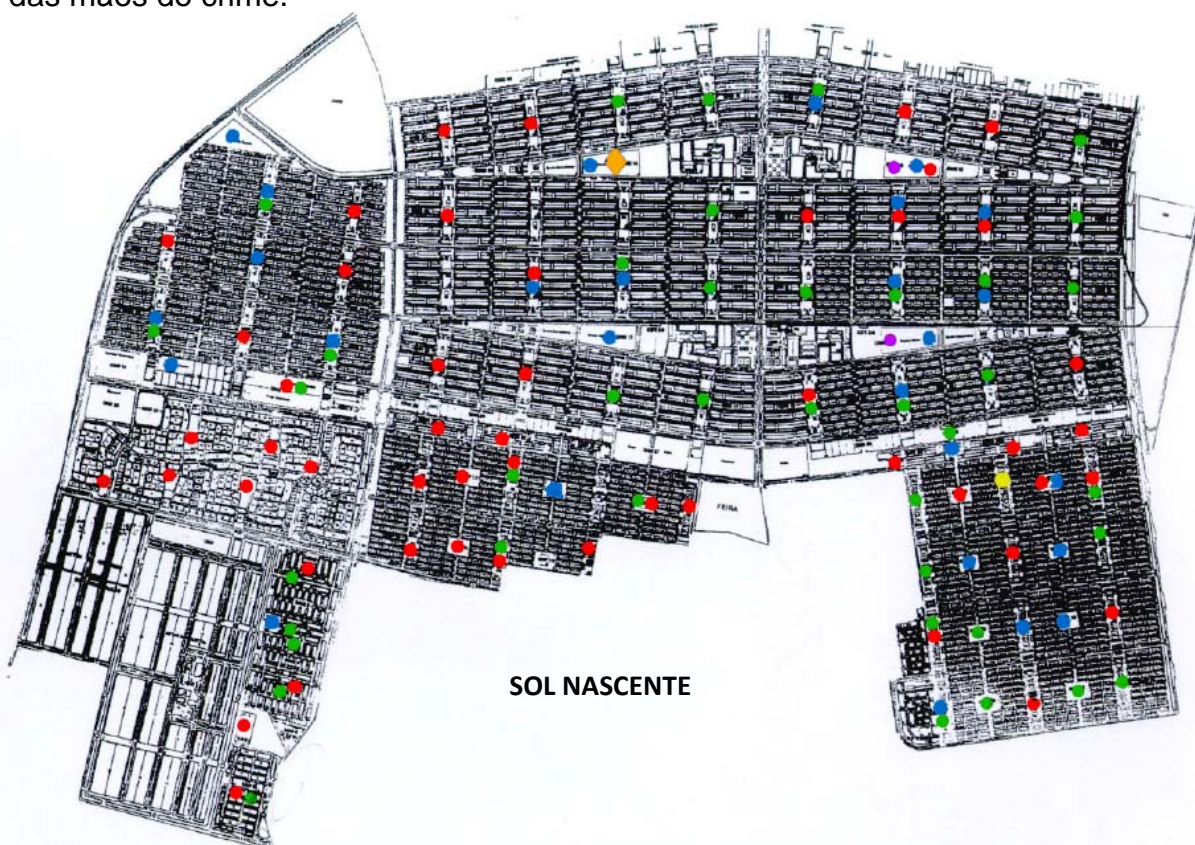


Figura: Escola Classe 66 – Trecho 3
Fonte: Caroline Dias de Godoy

Educação - Ceilândia

Ceilândia possui 53 Escolas Classe; 17 Centros de Ensino Fundamental; 16 Centros de Ensino Médio; 07 Escolas Conveniadas; 1 Centro Interescolar de Línguas (CILC); Centro de Educação Profissionalizante (CEP); SESI; SESC; UNB; e mais 12 faculdades privadas.

A Comunidade do condomínio Sol Nascente precisa se deslocar a pé, por um longo percurso, para alcançar alguma instituição de ensino. Por este motivo tantas crianças e adolescentes continuam fora das escolas e se envolvem com os traficantes da região. Em conversa com a comunidade do Sol nascente, percebeu-se uma forte preocupação com o envolvimento das crianças da área em crimes e atividades ilícitas. Eles atribuem tal fato à falta de escolas específicas para a área e falta de áreas de pontos de cultura e lazer que possam tirar estes jovens das ruas e das mãos do crime.



- Ensino Fundamental
- Ensino Infantil
- Ensino médio
- Ensino Especial
- Ensino Profissionalizante
- Divisão Regional de Ensino

Segurança – Sol Nascente



Segurança

O Sol Nascente conta com três postos comunitários de segurança

Quanto à segurança do sol nascente, três postos comunitários (PCS 074, PCS 105 e PCS 005) não são suficientes para manter a região segura. Além disso, os policiais não possuem viaturas e por serem poucos não podem abandonar os postos, ou seja, mesmo que recebam uma denúncia ou ocorrência, não poderão se locomover para solucionar o problema.



Imagem: Posto policial Sol Nascente

Fonte: Caroline Dias de Godoy

A região é hoje considerada de alta periculosidade e tem forte ação de traficantes.

Saúde – Sol Nascente



Saúde

Não há postos de saúde nem hospitais

A população do Sol Nascente utiliza o hospital e postos de saúde de Ceilândia.

Cultura e Lazer – Sol Nascente

A área de estudo não possui áreas de lazer regulares. As áreas destinadas à estas funções, por se encontrarem em total estado de abandono, estão sendo ocupadas por habitações irregulares ou se tornando pontos perigosos de encontro para bandidos e traficantes.

Projeto Social

Na tentativa de ajudar suas crianças e tirá-las das mãos do tráfico, uma moradora do Sol Nascente, fundou o projeto social ‘Casa de Marieta’, uma iniciativa de apoio social idealizada e posta em prática inicialmente por apenas uma mulher, dona Marieta, e que hoje conta com o apoio e reconhecimento de toda a comunidade do condomínio.

A Casa da Marieta funciona há 12 anos, em um espaço precário, no trecho 1 do Condomínio Sol nascente. Desenvolve um trabalho voltado às crianças, adolescentes e mulheres em situação de risco. Atua sem auxílio do governo, contando com a ajuda de voluntários e amigos.

São oferecidas diariamente oficinas de capoeira, canto, instrumentos musicais, futebol, artesanato e rodas de leituras. Em visita ao local, foi possível perceber que o pequeno espaço está sempre lotado de crianças e adolescente que sonham com uma vida melhor.



Figura: Projeto social ‘Casa de Marieta’ – Trecho 1
 Fonte: Caroline Dias de Godoy e Correio Braziliense

Segurança, Saúde, Cultura e Lazer – Ceilândia

Saúde

A população de Ceilândia dispõe de um Hospital Regional (HRC), 12 postos de saúde e diversas clínicas particulares.

Segurança

Ceilândia possui 5 Delegacias (1 Delegacia da Criança e do Adolescente); vários postos policiais; 2 Unidade de Corpo de Bombeiros; e Defesa Civil.

Esporte

Ceilândia tem 4 Campos gramados (dentre eles o abadião); 40 Campos grande; 03 Campos de areia; e 65 Quadras de esporte.

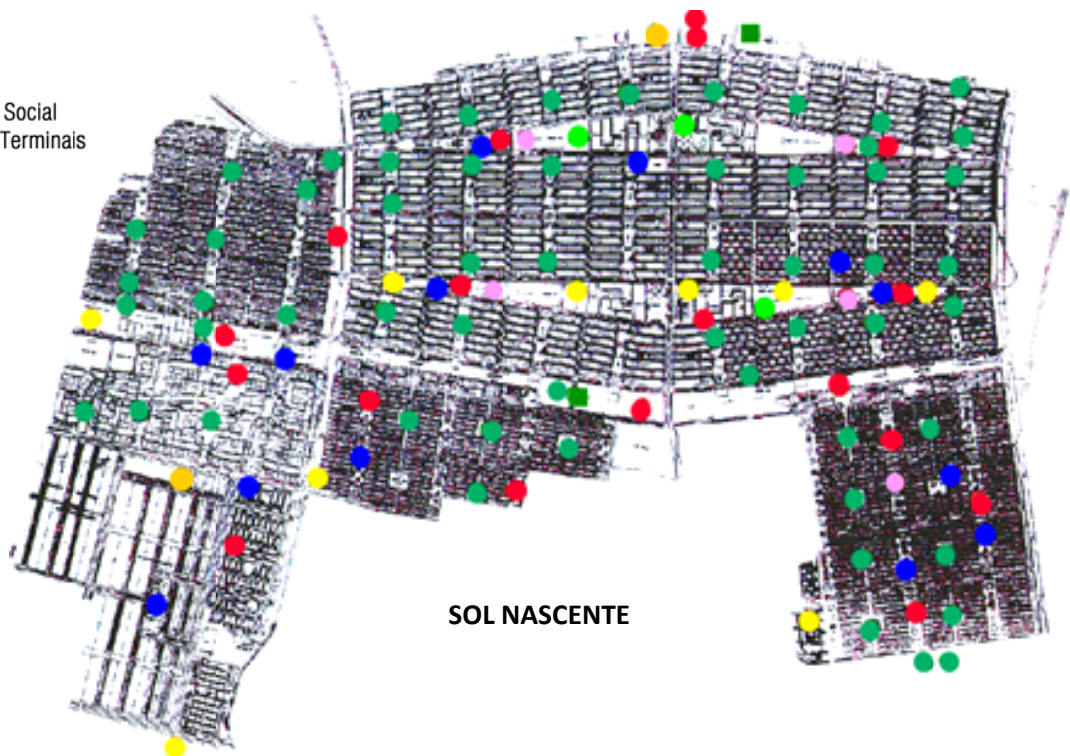
Serviços sociais

Ceilândia possui Fundação Bradesco; CREAS – Centro de Referência de Assistência; COSE – Centro de Orientação Socio-Educativo; Centro Salesiano de Adolescente e Trabalho; e Conselho Tutelar.

Cultura

Ceilândia possui alguns centros de cultura – A Casa do Cantador; A Feira Central; O Teatro do SESC; e a Biblioteca (com 6.353 Usuários mensais).

- Saúde
- Polícia
- Bombeiro
- Clube
- Praça
- Estádio
- Assistência Social
- Estações e Terminais

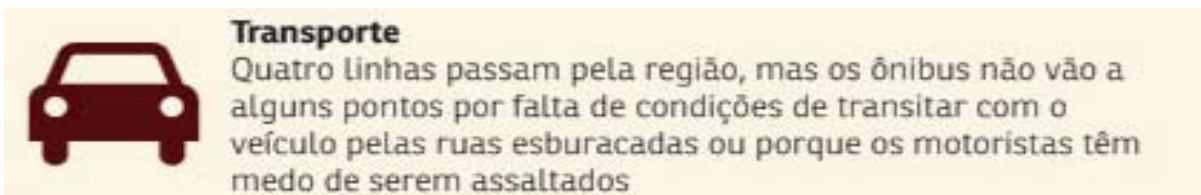


Mobilidade Urbana – Sol Nascente

O condomínio Sol Nascente encontra-se entre as rodovias BR 070 (Estrada Parque Ceilândia), DF 180 e DF 085 (EPTG). Como a maior parte da população da comunidade Sol Nascente não possui carro próprio e ele não possui uma rede própria de transportes públicos, ela é completamente dependente dos transportes urbanos da cidade de Ceilândia.

Cada trecho do Sol Nascente possui uma rua precariamente asfaltada que é a rua principal de cada um. As demais vias são de terra batida e estão constantemente alagadas por causa da falta de infraestrutura de esgoto e drenagem pluvial. Nenhuma rua do condomínio conta com calçadas, o que torna a passagem do pedestre muito perigosa. Além disso, as vias são extremamente estreitas, quase sempre usadas nas duas direções e não seguem nenhum tipo de hierarquia viária.

Pedestres e ciclistas disputam as ruas com carros, motos, carroças e cavalos. É uma terra em que nem mesmo as leis de trânsito se aplicam, pois nenhum tipo de fiscalização ou sinalizações está presente no local.



As quatro linhas que passam na área são inconstantes e não circulam pelo condomínio Sol Nascente. Eles adentram até certo ponto (até onde os buracos, lixo e carros estacionados dos dois lados da via permitem), através das ruas asfaltadas e retornam para Ceilândia.

A única integração real que existe entre a malha regular viária de Ceilândia e o Sol Nascente é a via principal de acesso ao trecho 1 do setor, chamada Avenida Central Sul configurando, portanto num prolongamento da Avenida Hélio Prates dentro do setor.



Figura: Carroça – Transporte muito usado no Sol Nascente

Fonte: Carolline Dias de Godoy

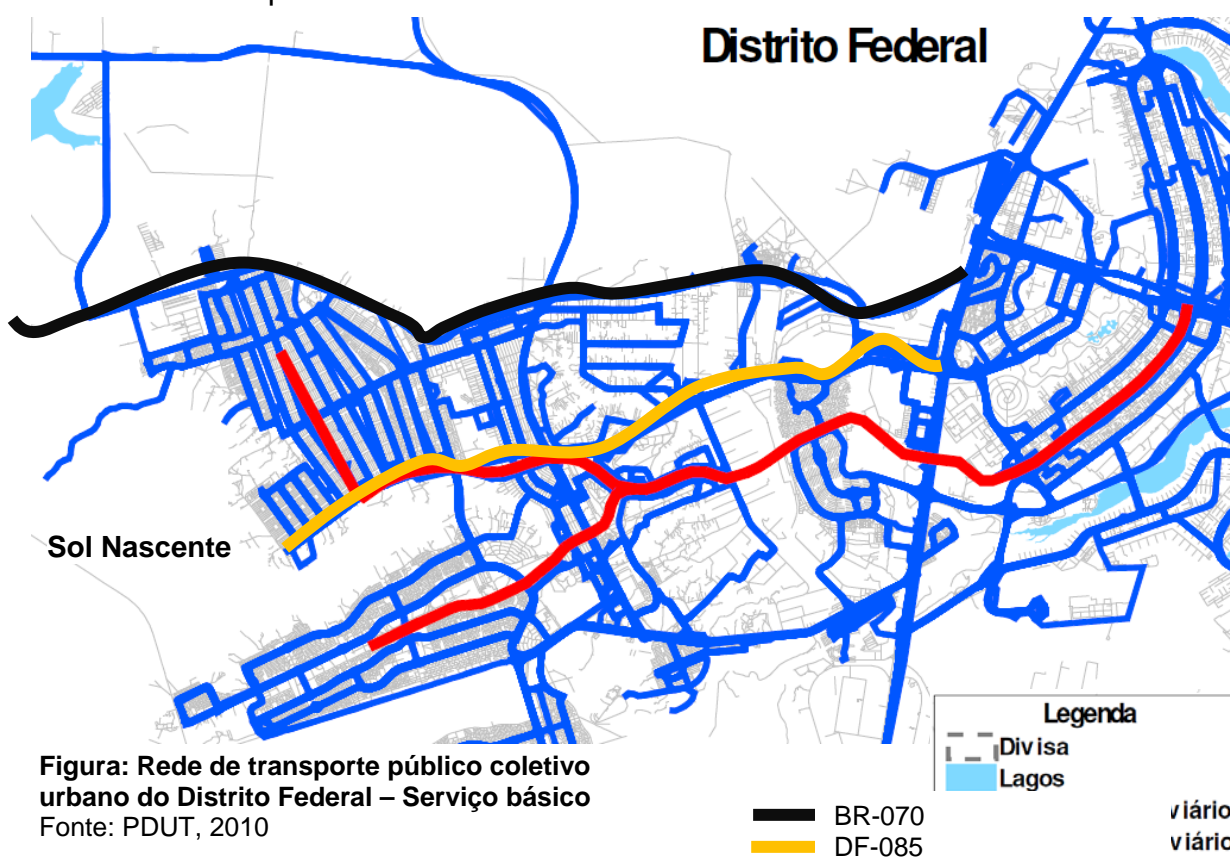


Fonte: Google Earth
Com alterações pessoais

ARIS Sol Nascente

Mobilidade Urbana - Ceilândia

O sistema viário de Ceilândia é composto pelas rodovias e ferrovias (metrô). É um sistema extenso e serve de conector entre as regiões vizinhas e o centro. As chamadas "Estradas Parques" fazem a ligação rodoviária entre Ceilândia e Brasília. São três as vias de acesso: DF-085 (Estrada Parque Taguatinga (EPTG), ou "Linha Verde"), DF-095 (Estrada Parque Ceilândia (EPCL), ou "Via Estrutural") e DF-075 (Estrada Parque Núcleo Bandeirante (EPNB). A rodovia federal BR-070, que margeia o setor norte da cidade, dá acesso aos municípios goianos de Águas Lindas de Goiás e Pirenópolis.



O transporte público em Ceilândia é feito pelo sistema e pelo sistema de transporte coletivo, ônibus. A maioria dos deslocamentos ainda é realizado através de ônibus devido a extensão de alcance que essa rede possui sobre o território.

Ceilândia está inserida na região denominada no PDUT “eixo oeste”, região de maior demanda de transporte público do Distrito Federal. Isso acontece devido a baixa renda da população, ao fato de a maioria das pessoas não possuir automóvel privado, a alta densidade populacional desta área e ao fato desta zona oferecer vários pólos de atração, principalmente, em Ceilândia e Taguatinga. É interessante

notar a quantidade de terminais rodoviários que se localizam em Ceilândia e nas regiões próximas (sete).

Assim como em todo o Distrito federal, em Ceilândia a maioria das pessoas, 51,55% da população, possui automóveis particulares, observa-se que quanto maior a renda da região maior esse número (no Lago Sul esse número chega à 98,62%). As bicicletas é o segundo meio de transporte mais adquirido pela população do DF, em Ceilândia esse número é 32,56% por ultimo vêm as motocicletas 6,10%. Vale lembrar que esse dado de posse não significa que as bicicletas são realmente utilizadas pela população como um meio de transporte, muitas vezes ela são usadas para as atividades de lazer ou esporte. O que se observa no DF é que esse meio de transporte é normalmente usado em regiões mais pobres para deslocamentos locais. A falta de infraestrutura e as promessas de ciclovias dificultam muito a utilização deste meio de transporte como uma opção alternativa.

No condomínio Sol Nascente o uso da bicicleta, ainda que sem ciclovias ou sequer asfalto, é uma constante observada em todas as visitas ao local.

No mapa a seguir é possível observar a falta de qualquer planejamento cicloviário para a região da Aris Sol Nascente.

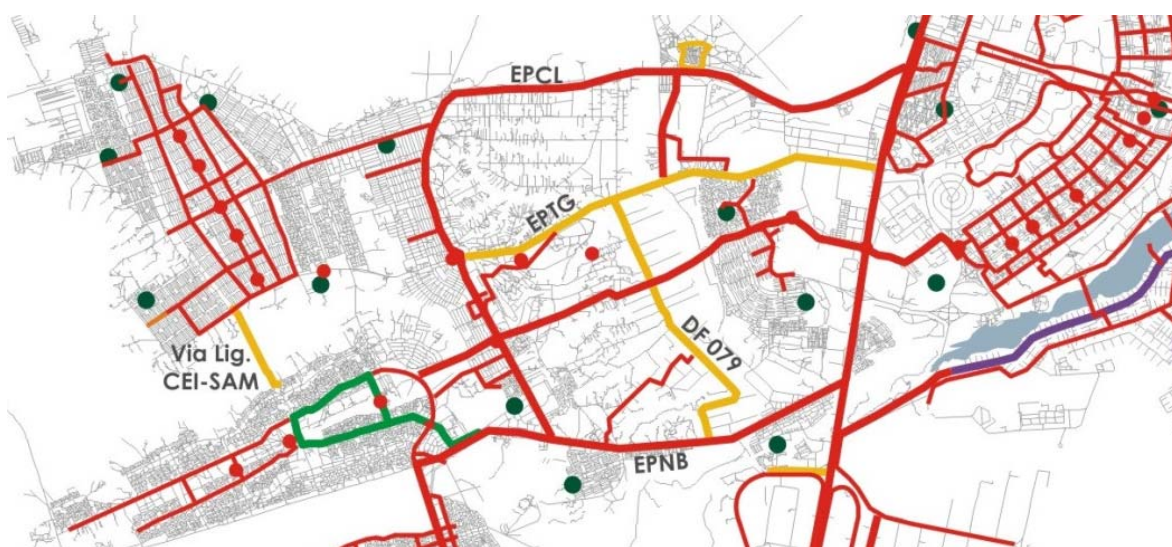


Figura: Rede de ciclovias existentes e projetadas no PEDALA-DF, 2009
Fonte: PDUT, 2010

LEGENDA

- CICLOVIAS EXISTENTES
- CICLOVIAS EM OBRAS
- ACOSTAMENTOS CICLÁVEIS EM OBRAS
- CICLOVIAS PREVISTAS EM RODOVIAS
- CICLOVIAS PREVISTAS EM ÁREAS URBANAS
- TERMINAL RODOVIÁRIO
- ESTAÇÃO DE METRÔ

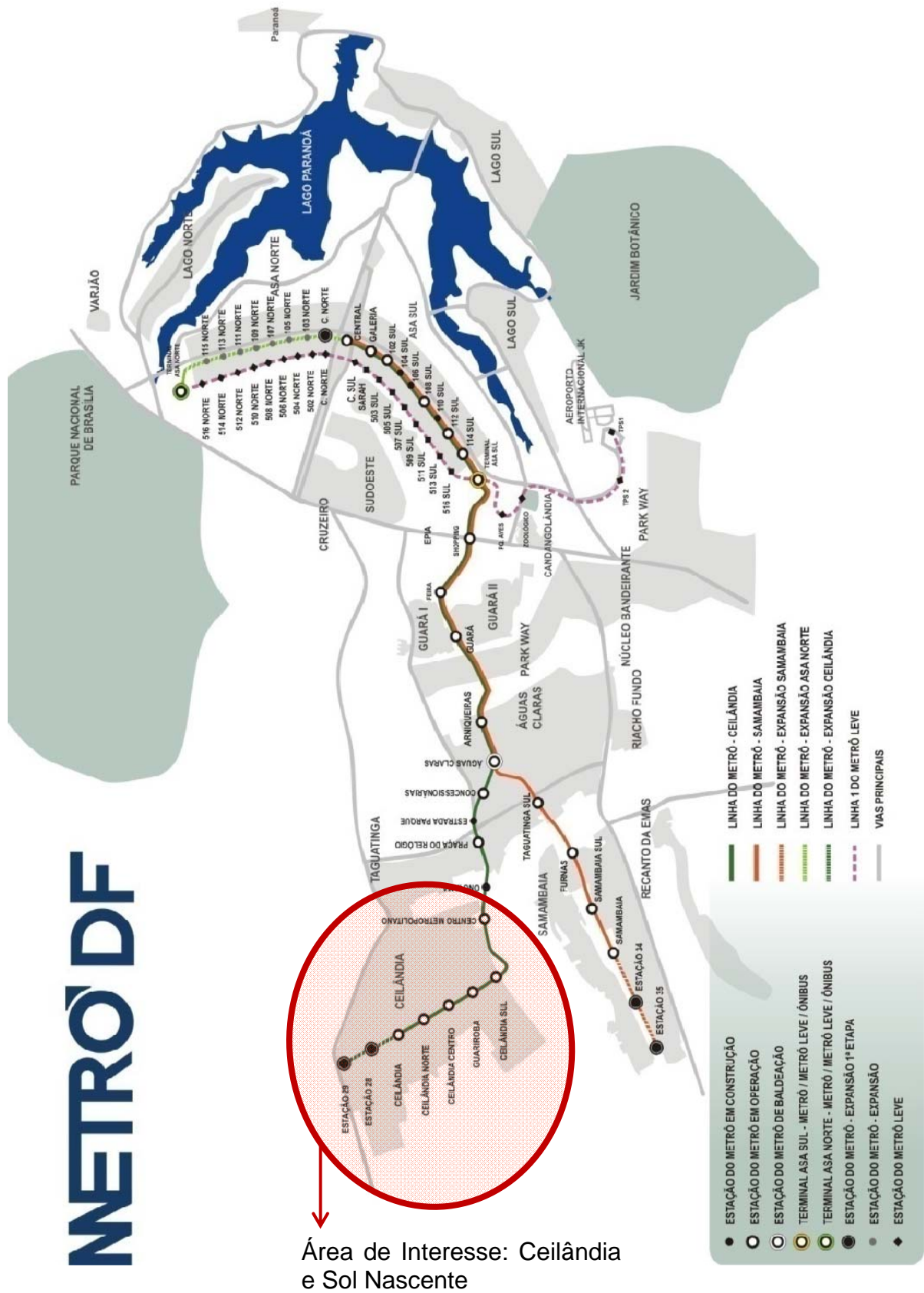


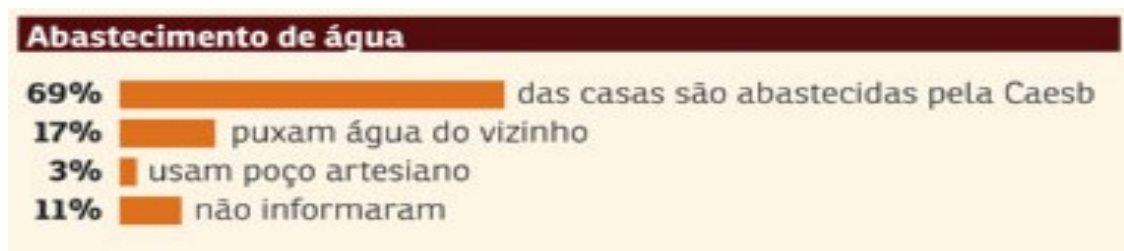
Figura 2: Mapa das linhas de metrô – DF
 Fonte: www.transportes.gov.br

Infraestrutura urbana e serviços

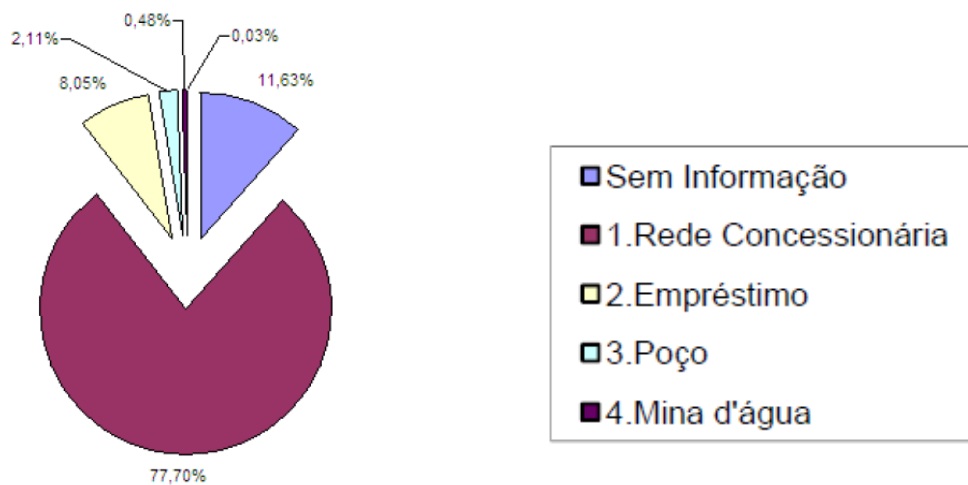
As informações a seguir foram fornecidas por pesquisas fornecidas pela Sedhab e Codhab.

Rede de abastecimento de água

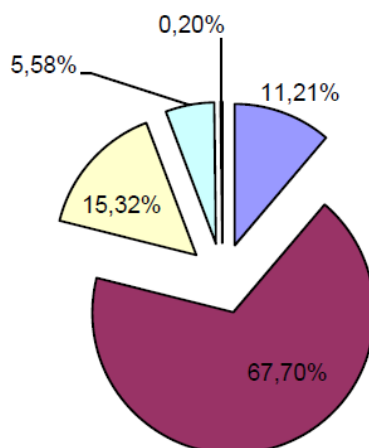
O governo considera a rede de abastecimento de água implantada no setor Sol Nascente, mas a realidade é que muitas pessoas ainda não possuem esse serviço. No entanto, a CAESB afirma ter condições para oferecer infraestrutura de distribuição de água para todo o setor.



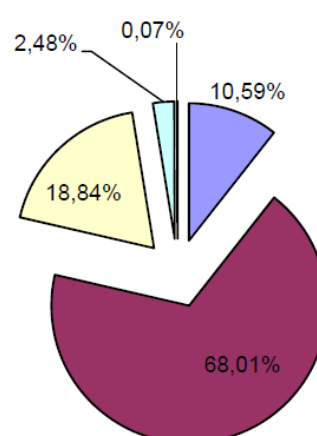
Trecho 1



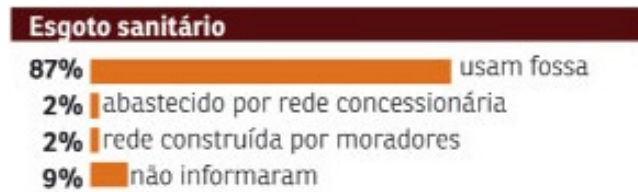
Trecho 2



Trecho 3



Rede de esgotamento sanitário.



A CAESB informa que considera viável a implantação de infraestrutura de saneamento para toda a área definida para a ocupação urbana do Sol Nascente.

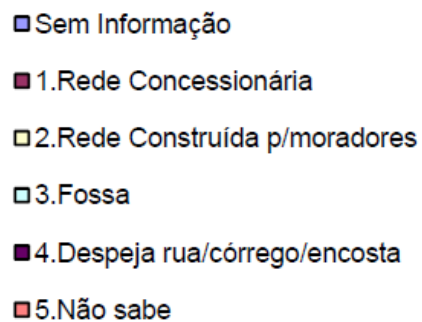
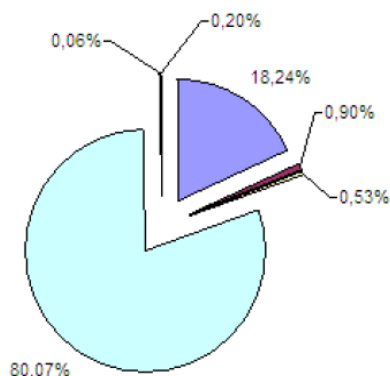
Em visita a área de projeto pude observar algumas obras de implantação da rede de esgoto no trecho 1, mas somente em uma parte da sua via principal.

Segundo a Codhab, a maioria da população possui banheiro, o problema é que quase nenhum deles está ligado a rede de esgoto sanitário.

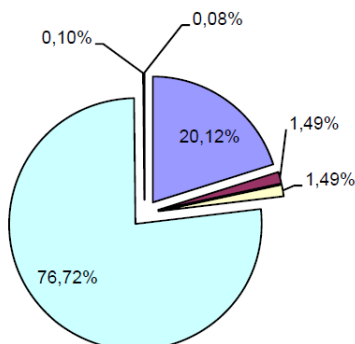


Figura: Obras para a rede de esgoto – Trecho 1
Fonte: Caroline Dias de Godoy

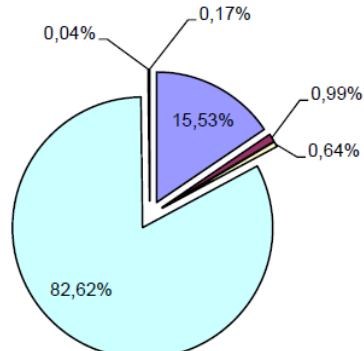
Trecho 1



Trecho 2



Trecho 3



Levantamento fotográfico – Situação do esgoto



Figura: Esgoto a céu aberto próximo de barracos

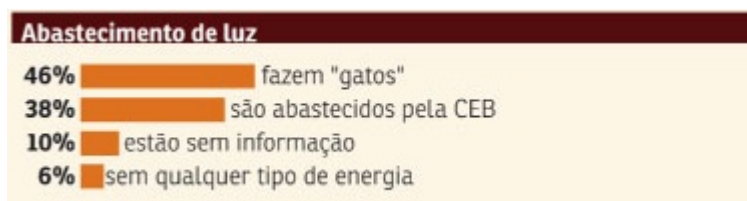
Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Esgoto à céu aberto nas vias pavimentadas e em vias de terra batida

Fonte: Caroline Dias de Godoy

Distribuição de energia elétrica

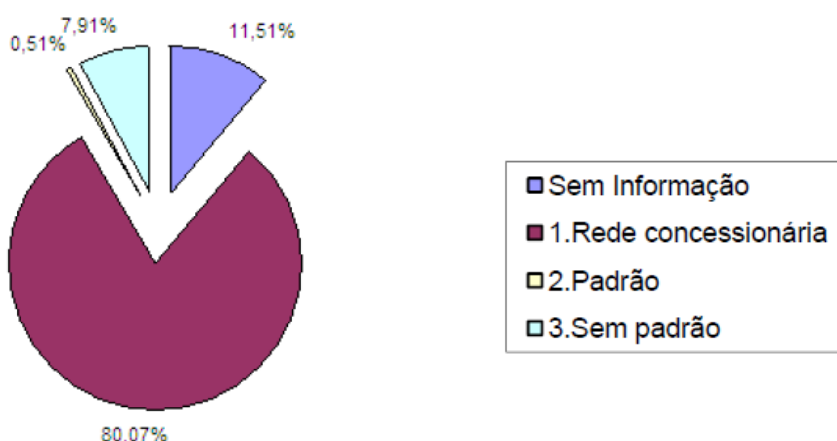


A Companhia CEB afirma que tem condições de atender ao condomínio Sol Nascente, tanto no que se refere aos serviços básicos de distribuição de energia elétrica, quanto aos de iluminação pública na localidade.

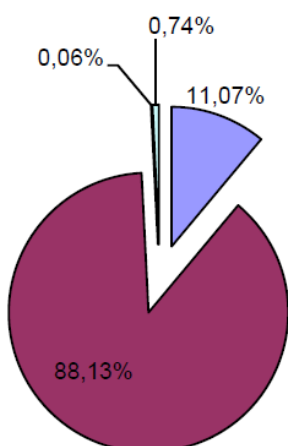
Apesar dos dados à cima, o governo considera a distribuição de energia elétrica, incluindo a iluminação pública, já instalada. No entanto, a realidade do local não é esta e a falta de iluminação adequada torna a zona ainda mais perigosa durante a noite.

A maioria das ligações funciona de maneira clandestina, apesar dos moradores alegarem que à recebem da rede concessionária.

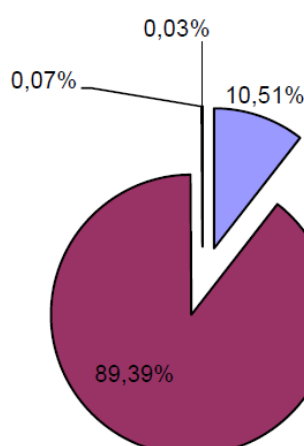
Trecho 1



Trecho 2

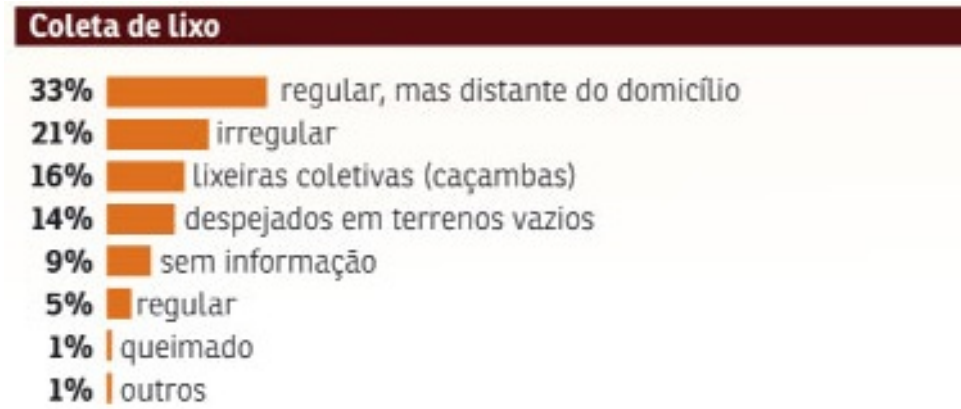


Trecho 3

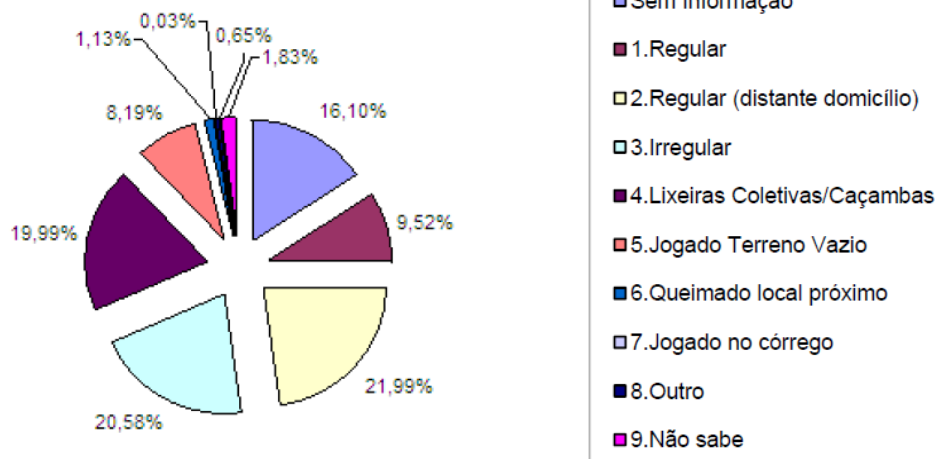


Sistema de Coleta de Lixo

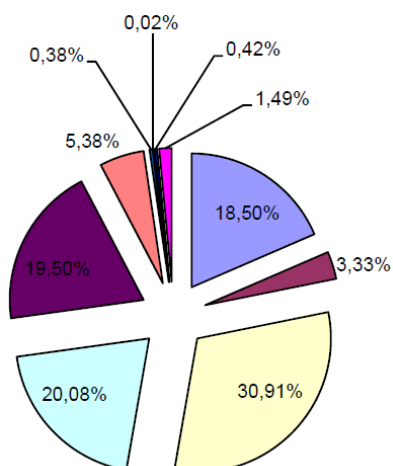
A maior parte do condomínio não possui coleta de Lixo sistematizada. A coleta é feita conforme o acumulo de lixo. Nos pontos em que a coleta sistematizada existe, ela ocorre longe das residências



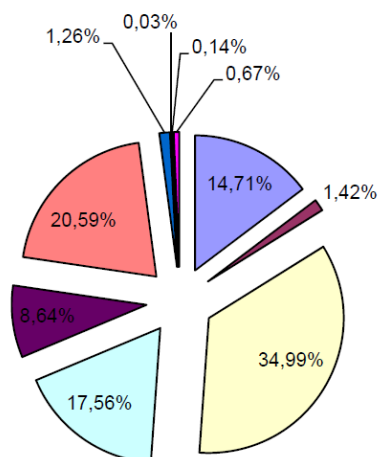
Trecho 1



Trecho 2



Trecho 3



Levantamento fotográfico – Situação do lixo



Figura: Lixo nas proximidades de córregos e nascentes
Fonte: Caroline Dias de Godoy



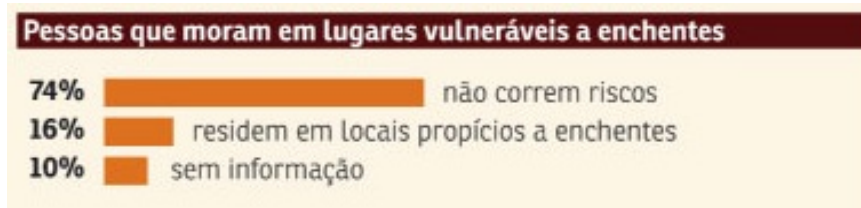
Figura: Lixo acumulado na borda das vias
Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Incineração de lixo a céu aberto e Coleta do lixo em ponto distante das habitações
Fonte: Caroline Dias de Godoy

Sistema de Drenagem Pluvial

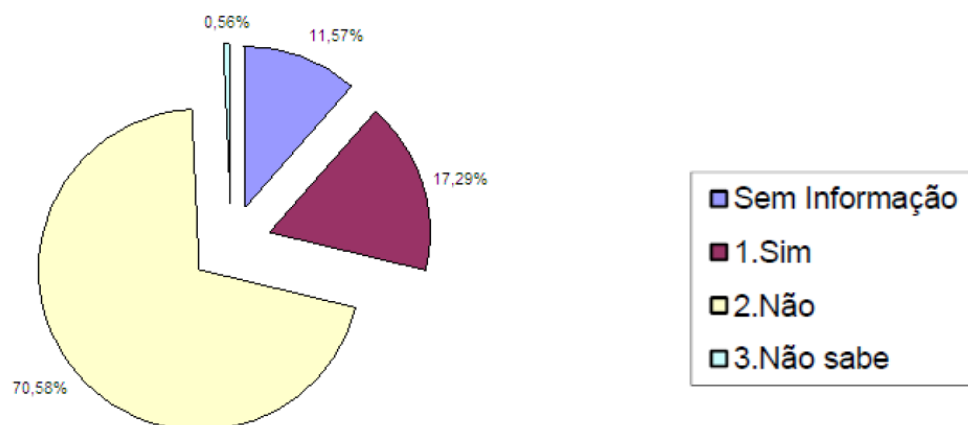
Não existe rede de drenagem pluvial no condomínio Sol Nascente.



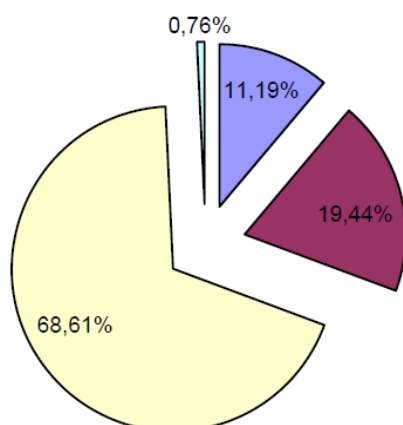
Pode-se dizer que a minoria das pessoas do Sol Nascente reside em áreas fortemente afetadas pelas enchentes. No entanto este fato não reduz o problema, já que, durante o período das chuvas as casas em área de risco desabam e outras alagam, justamente pela falta deste sistema tão importante.

Quanto a ocorrência de enchentes:

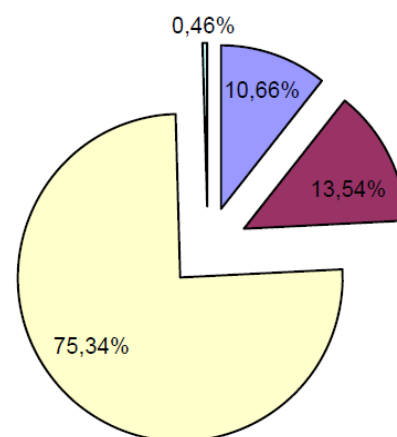
Trecho 1



Trecho 2



Trecho 3



Levantamento fotográfico – Situação das enchentes



Figura: Enchentes e suas conseqüências

Fonte: <http://solnascentehoje.blogspot.com.br/>



Figura: Ruas alagadas após chuvas

Fonte: Correio Braziliense



Figura: Casas desabam após chuvas e enchentes

Fonte: <http://condsolnascente.blogspot.com.br/>

Pavimentação

Praticamente não existem vias pavimentadas na ARIS Sol Nascente. Em cada trecho do setor existe uma única rua precariamente asfaltada. Todo o restante do condomínio é em terra batida.



Figura: Ruas principais asfaltadas, já com problemas como buracos
 Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Rua estreita em terra batida e rua asfaltada margeada por vazio urbano
 Fonte: Caroline Dias de Godoy



Figura: Rua em terra batida margeada por vazios urbanos e rua residencial
 Fonte: Caroline Dias de Godoy

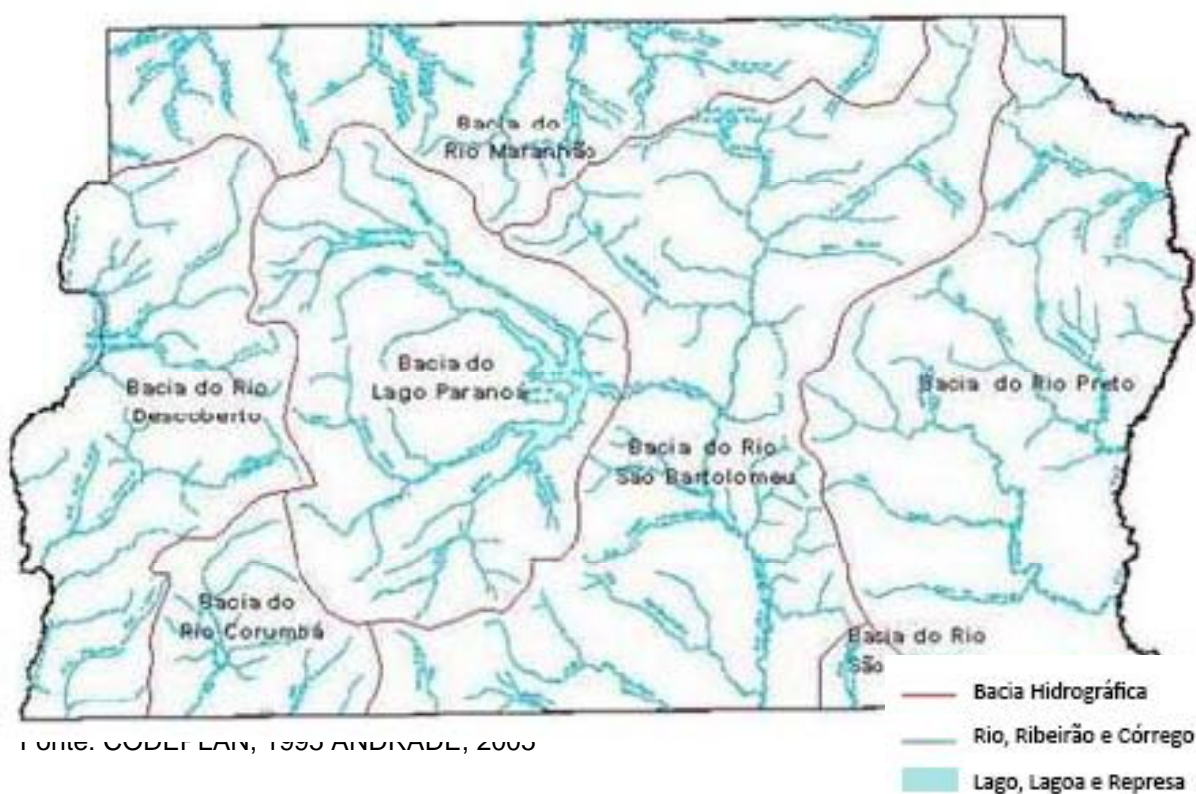
Sistema dos correios

O setor praticamente não possui serviços de recebimento de correspondência, já que quase 90% da população precisa buscar as correspondências nos correios mais próximos. A maioria dos moradores nem ao mesmo tem uma caixa de correio.

Devido à confusão de endereços e a falta de organização do próprio condomínio, esse serviço se torna inviável enquanto não houver a criação de uma ordem lógica de endereçamento.

Análise Físico-ambiental

Atualmente, o Distrito Federal é a única Unidade de Federação que tem toda a sua área inserida em uma Unidade de Conservação Federal, a Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central. As áreas de chapadas desempenham papel de limite natural da ocupação urbana e são elementos importantes para a regularização do sistema hídrico do território do DF. Porém, algumas invasões se fixaram nesses trechos, comprometendo os mananciais e o meio ambiente (ANDRADE, 2005).



Condicionantes Bioclimáticos – RA IX Ceilândia

O clima de Ceilândia é tropical semi-úmido, com duas estações bem definidas: o verão e o inverno. A temperatura média é de 21° C e a precipitação pluviométrica é de 1.750 mm. A umidade relativa do ar oscila em 60%, chegando a menos de 20% em alguns períodos da tarde, nos meses de julho e agosto.

As matas ciliares servem como proteção aos mananciais que abastecem a Chácara Beta e dão origem aos córregos das Corujas e Guariroba. Sua retirada poderá comprometer a sobrevivência das nascentes.

Relevo: A região apresenta relevo caracterizado por chapadões sedimentares arenosos, surgindo ribeirinhas nas chapadas. O solo é constituído por sedimentares antigos e com alto índice de acidez.

Vegetação: A vegetação predominante é o cerrado, formado por duas camadas: gramíneas e arbustos.

Unidades de Conservação: Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Descoberto, com 3.905 ha, Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) do Parque Juscelino Kubstchek, com 2.311 ha, Parque da Lagoinha, com 61 ha, Parque das Corujas, com 3 ha e Parque Vivencial do Descoberto, com 350 ha.

Ceilândia situa-se na Bacia do Rio Descoberto, sendo sua principal sub-bacia a do Rio Melchior, que é formado pelos córregos Taguatinga e Guariroba. As cotas registram níveis de 1.287 a 890 metros, sendo o setor central da cidade seu ponto culminante. As chuvas ultrapassam a precipitação pluviométricas de 1.500 mm anuais, caracterizando-se pela grande intensidade e curta duração, concentrados de outubro a março.

A temperatura média anual é de 19,6° C e 22,8° C, com uma umidade relativa média de 68%, onde de abril a setembro é menor que 25%.

A área rural apresenta córregos poluídos e habitações que avançam sobre a faixa de proteção do Rio Descoberto, afetando a qualidade da água que abastece a cidade e a maior parte do Distrito Federal. A área urbana, em alguns setores, apresenta graves problemas de erosão.

Foi constatado também, que após a implantação dos setores “P” Norte, “Q” e “R”, houve um grande aumento da erosão do solo e mesmo de extinção dos buritis nativos na área.

Áreas suscetíveis à erosão:

Situam-se além dos limites Sul, Oeste e Sudeste. Altos níveis de ocupação associados ao manejo inadequado dos solos e às condições climáticas intensificam os processos erosivos responsáveis pela perda irreparável dos solos urbanos e rurais. Os processos erosivos que naturalmente ocorrem nesta área, entrando em colapso o equilíbrio morfodinâmico da região, em função da impermeabilização das superfícies e em função dos processos de concentração do escoamento pluvial em várias áreas desprovidas de mecanismos de concentração e saneamento básico.

Considerada especialmente crítica, é a vertente da margem direita do córrego das Corujas, uma gruta com mais de 30 metros de altura.

Nesta área, o risco de formação de voçorocas e ravinamentos é muito grande, caso não se tomem medidas preventivas. Já que esta área é importante para a manutenção dos mananciais, contenção de erosão e conservação da vida silvestre, propõe-se que a mesma seja ampliada para que a faixa da área de preservação permanente que a legislação determina seja estendida.

Uma vez declarada de preservação permanente, essas áreas ficarão sujeitas às restrições de uso estabelecidas por lei ou por um código de ocupação a ser estabelecido pelos programas de controle ambiental.

As propostas do Plano Diretor Local - PDL/Ceilândia define as áreas mais suscetíveis à erosão, as diretrizes e restrições para usos e ocupação dos solos, desenvolvimento e aplicação de tecnologias adequadas associadas a práticas conservacionistas, visando ao manejo racional do solo e da sua cobertura vegetal, de forma a garantir seu uso sustentável, regulamentação das atividades agrícolas, pastoris e industriais, bem como de construção de estradas e de expansão urbana, visando reduzir os desmatamentos, as queimadas, a impermeabilização e outros usos inadequados dos solos.

Os limites da RA IX Ceilândia são:

- Norte: Ribeirão das Pedras e Lago Descoberto (Brazlândia).
- Sul: Córrego Taguatinga e Rio Melchior ou Belchior (Samambaia).
- Leste: Linha que une a Barra do Córrego Currais, com a interseção da BR-070 e Via MN-3, Via MN-3, Via M-3, QNM 32, QNM 30, QNM 28, QNM 27, QNM 29, QNM 31, QNM 33, DF-255, Via que separa o Setor Administrativo e Área para Universidade (Taguatinga).
- Oeste: Rio Descoberto (Estado de Goiás).

EIA / RIMA Bordas de Ceilândia

A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP contratou os serviços de consultoria da Progea Engenharia e Estudos Ambientais, em outubro de 2006, tendo como objetivo a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, para a avaliação das ocupações irregulares nas Bordas da Região Administrativa da Ceilândia.

A área a ser estudada compreende toda a Área de Restrição Físico-Ambiental “Bordas de Ceilândia” e parte da Área Rural Remanescente “Taguatinga”, no trecho situado entre a margem direita do ribeirão Taguatinga e rio Melchior e o limite sul da cidade de Ceilândia, conforme Mapa PRG-BRD-01 em Anexo. Atualmente, essa área de grande sensibilidade ambiental, encontra-se ocupada pelos parcelamentos Pôr do Sol e Sol Nascente, estando desprovida dos serviços de infraestrutura básica e equipamentos urbanos.

O estudo ambiental tem como principal foco, além do Diagnóstico Ambiental, o mapeamento dos danos ambientais causados pela ocupação na área citada (destaque para as Áreas de Preservação Permanente indevidamente ocupadas e degradadas), bem como a proposição de cenários alternativos de ocupação da área para a minimização dos danos.

Os cenários propostos deverão subsidiar as decisões do Poder Público, mormente as relativas à fixação ou não das famílias (ou parte das famílias) que atualmente ocupam a área com inúmeras limitações físico-ambientais. O estudo também contempla a exposição das áreas que deverão ser objeto de futuros Planos de Recuperação de Áreas Degradadas — PRAD.

A realização do EIA/RIMA para esse local decorre das necessidades de atendimento às exigências ambientais pertinentes a este tipo de atividade e também às exigências estabelecidas na Resolução CONAMA nº 001/86, retificada e complementada pela Resolução CONAMA nº 237/97, na Lei 041/89 do DF e no Decreto 12.960, de 28 de dezembro de 1990.

Aspectos gerais

Por ser considerada uma área de grande sensibilidade ambiental e social, a regularização da ocupação urbana consolidada no Setor Habitacional Sol Nascente exige cuidados especiais e o estabelecimento de diretrizes específicas para o local, pois o meio natural já se encontra bastante antropizado, com devastação das matas de galeria em alguns pontos, depósitos de lixo e entulho ao longo das vias de terra, deterioração da qualidade dos recursos hídricos, desestabilização dos solos, dentre outras ações predatórias.

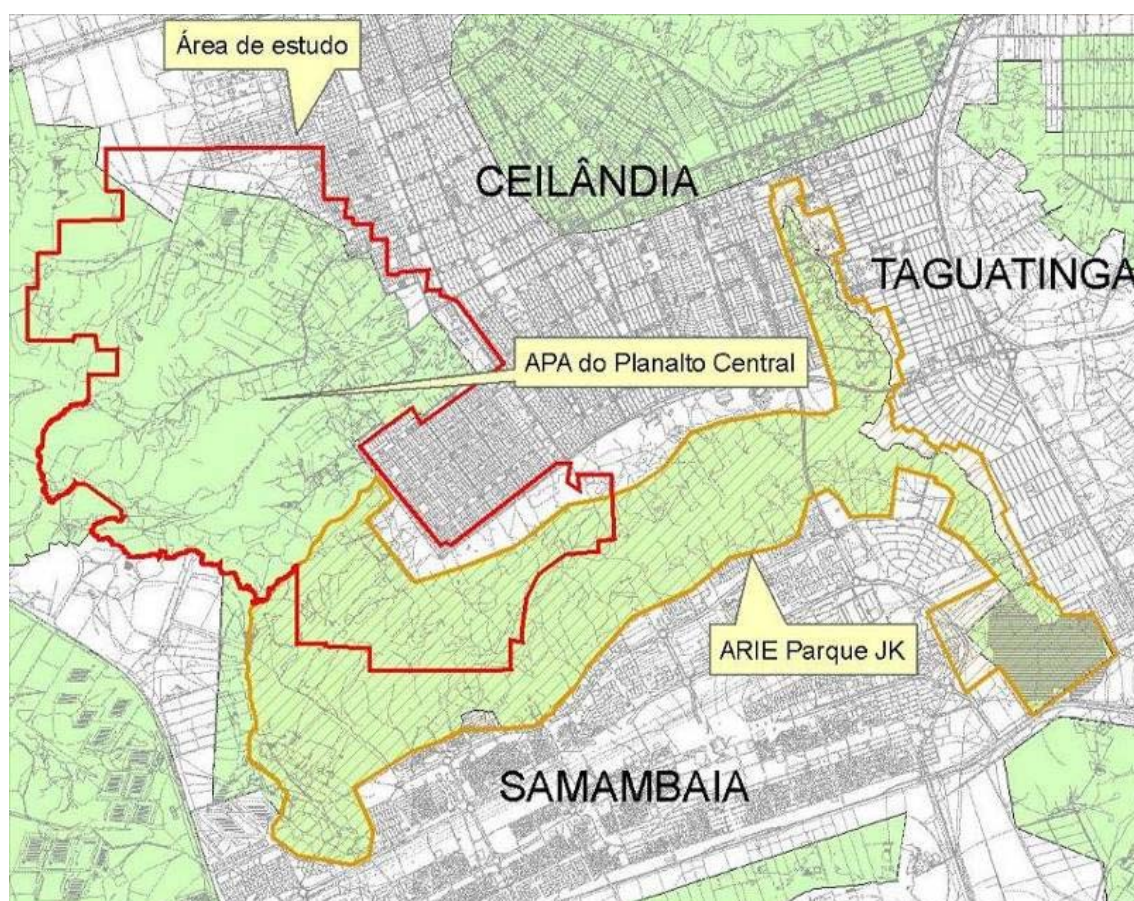


Figura: Unidades de Conservação no interior da área de estudo

Fonte: PROGEA – 2007

Unidades de conservação

O Estudo Ambiental do território identificou seis Unidades de Conservação num raio de 10 km da área de estudo, são elas:

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO	CRIAÇÃO	GRUPO
APA do Planalto Central	Decreto Federal s/n.º de 10/01/2002	Uso Sustentável
Floresta Nacional de Brasília - FLONA	Decreto Federal s/n.º de 10/06/99	Uso Sustentável
Parque Nacional de Brasília - PNB	Decreto Federal nº. 241 de 29/11/61	Proteção Integral
APA da Bacia do Rio Descoberto	Decreto Federal nº. 88.940 de 07/11/83	Uso Sustentável
ARIE Parque Juscelino Kubitschek	Lei Distrital nº. 1.002 de 02/01/96	Uso Sustentável
Reserva Biológica do Descoberto	Decreto nº. 26007 de 05/07/2005	Proteção Integral

Fonte: PROGEA – 2007

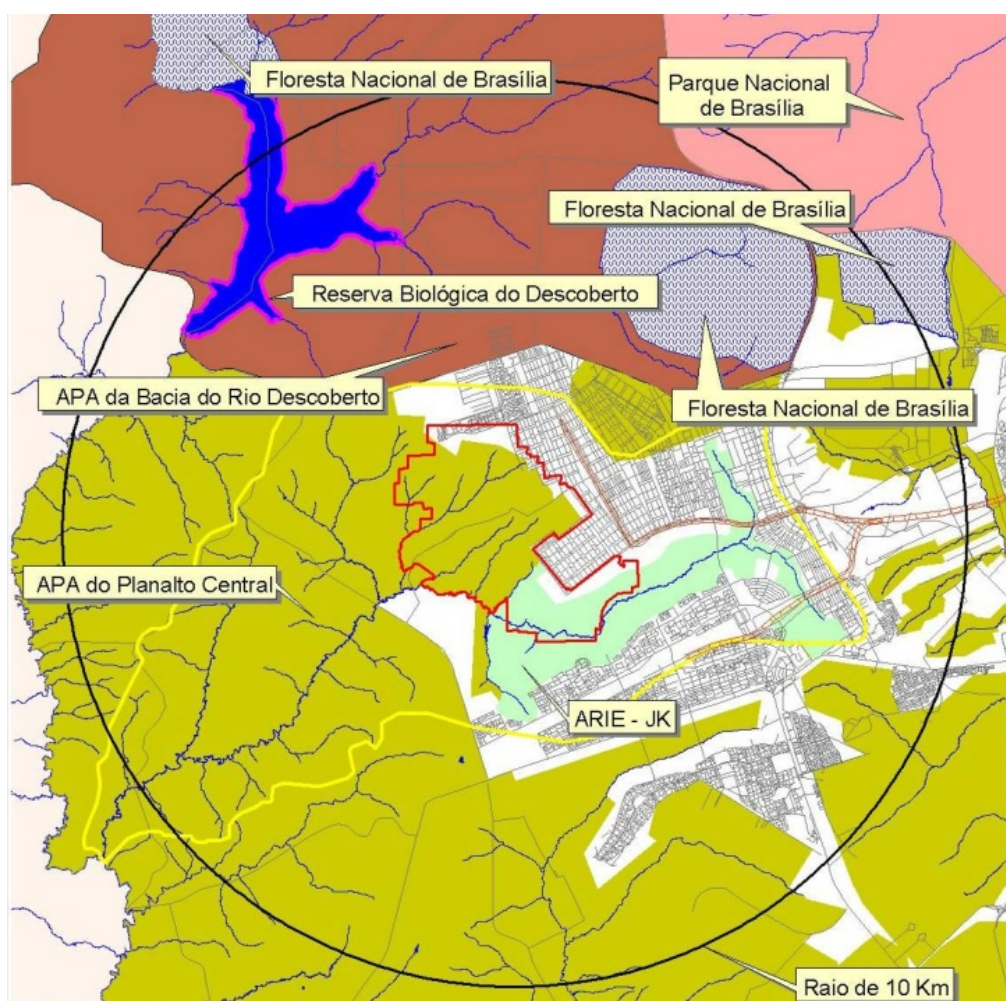


Figura - Unidades de Conservação no interior do raio de 10 km

Fonte: PROGEA – 2007

O Setor Habitacional Sol Nascente está totalmente inserido na APA do Planalto Central.

1. **A Área de Proteção Ambiental – APA** do Planalto Central, no Distrito Federal foi criada pelo Decreto Federal s/n.º, de 10/01/2002. Foi criada para proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região. O uso para fins urbanos é compatível devendo ser licenciado pelas autoridades competentes.

2. **A Floresta Nacional de Brasília – FLONA** foi criada pelo Decreto Federal s/n.º de 10/06/99 enquadra como Unidade de Uso Sustentável, de acordo com a Lei Federal 9.985/200. Dentro do raio de 10 km da área de estudo localizam-se apenas as áreas 1 e 2 que não exercem relação direta com o parcelamento urbano.

3. **O Parque Nacional de Brasília** é uma Unidade de Conservação Federal, criada pelo Decreto Federal n.º 241, de 29/11/61. A conservação e a preservação da área do Parque são de extrema importância para o meio ambiente local e fundamental para a manutenção da qualidade da água de dois importantes contribuintes do Lago Paranoá – ribeirão do Torto e o córrego Bananal. Essa importante unidade de Proteção Integral não exerce relação direta com o projeto de regularização no raio de 10 km da área de estudo, conforme condicionantes do EIA/RIMA.

4. O Decreto Federal nº 88.940, de 07/11/83, dispõe sobre a criação das **Áreas de Proteção das Bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto**, sendo sua implantação normatizada pela Instrução Normativa SEMA/SEC/CAP nº 001/88, visando à compatibilização e utilização dos recursos naturais com a preservação da qualidade do meio ambiente e o equilíbrio ecológico. Nesta bacia hidrográfica foi verificada a maior taxa de adensamento populacional dos últimos anos no Distrito Federal, muito em função do surgimento de ocupações irregulares, a exemplo dos “condomínios” Por do Sol e Sol Nascente. O EIA/RIMA considerou essa importante unidade de conservação como Área de Influência Indireta.

5. **A Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE JK** denominada "Parque Juscelino Kubitschek" foi criada pela Lei Distrital nº 1.002, de 02/01/96. Possui cerca de 2.306 hectares e encontra-se entre as Regiões Administrativas de Taguatinga (RA III), Ceilândia (RA IX) e Samambaia (RA XII). Parte dessa ARIE está incluída na área de estudo e possui relação direta com o parcelamento denominado Por do Sol.

Localiza-se na unidade hidrográfica do rio Melchior, pertencente à bacia do rio Descoberto e abrange as microbacias dos córregos Cortado e Taguatinga e do ribeirão Taguatinga, até a confluência deste com os córregos do Valo e Gatumé.

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, a ARIE JK compõe a Área Rural Remanescente de Taguatinga, que por sua vez se sobrepõe à Zona Urbana de Dinamização. Adjacentes à ARIE, e no seu interior, estão inseridas várias áreas protegidas e algumas Unidades de Conservação criadas e/ou previstas antes ou posteriormente à edição da Lei nº 1.002/96. Nesse contexto destacam-se:

- ARIE dos Córregos Cortado e Taguatinga;
- Parque Boca da Mata;
- Parque Três Meninas;
- Parque Saburo Onoyama;
- Parque Gatumé;
- Parque Cortado.

6. Criada pelo Decreto nº. 26.007, de 5 de julho de 2005, **a Reserva Biológica do Rio Descoberto** tem área total de 434,5 hectares, em uma faixa de 125 metros contados a partir da curva de nível 1.032, cota máxima de inundação do Lago Descoberto, que compõe a Área de Preservação Permanente em torno do reservatório. O objetivo principal da Reserva Biológica é contribuir para a proteção das águas do Lago Descoberto, principal manancial de abastecimento do Distrito Federal e Entorno. Essa unidade de conservação não possui relação direta com o parcelamento urbano.

Aspectos ambientais restritivos a ocupação

O EIA/RIMA – PROGEA 2006 tem com principal foco o mapeamento dos danos ambientais causados pela ocupação na área, com destaque para as Áreas de Preservação Permanente – APP, indevidamente ocupadas e degradadas, e a proposição de cenários alternativos para as ocupações com a minimização dos danos causados.

O EIA/RIMA - PROGEA 2006 estabelece os aspectos ambientais restritivos à ocupação e prevê quatro cenários de evolução ocupação. O Cenário 1 foi chamado de tendencial ou seja sem intervenção do governo; o Cenário 2 é focado na legislação ambiental e Urbanística nos seus aspectos mais restritivos indicando a remoção dos condomínios; o Cenário 3 é um Cenário Social com restrição de 100 metros da Borda de Chapada e o Cenário 4 também é um Cenário Social só que restrição de 30m da Borda de Chapada.

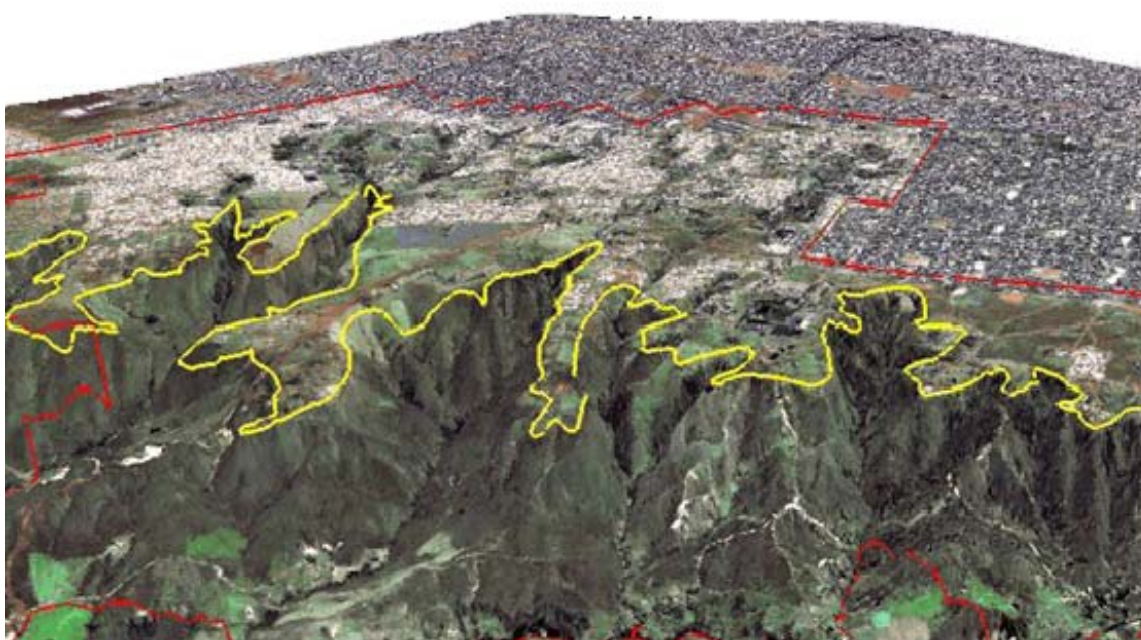


Figura: Borda de Chapada – Margens de Ceilândia
Fonte: Progea 2007

Áreas de Preservação Permanente (APP'S)

O Estudo ambiental (EIA/RIMA Bordas de Ceilândia) instrui que nas Áreas de Preservação Permanente – APP's, as ocupações sejam removidas. O Setor Habitacional Sol Nascente possui APP's de Curso d'água do córrego do Meio, córrego Grotão e córrego do Pasto com faixas de proteção de 30 metros e APP's de nascente com faixas de proteção de 50 metros de raio a partir da nascente.

A Lei Federal n.º 4.771/65, considera como APPs, as florestas e as demais formas de vegetação natural, situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais; nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d'água”, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio de 50 metros de largura; no topo dos morros, montes, montanhas e serras; nas encostas ou parte destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive; nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues; nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 metros em projeções horizontais; em altitude superior a 1.800 metros, qualquer que seja a vegetação.

Além dessas áreas de APP, O EIA/RIMA verificou a ocorrência de APP de chapada (Resolução CONAMA 302/2002), estabelecendo a necessidade de uma faixa de 100m a partir da linha de ruptura do relevo, sob o ponto de vista da precaução. Apresenta-se a seguir um croqui da faixa de 100m medida a partir da linha de ruptura do relevo estabelecido pelo EIA/RIMA Bordas de Ceilândia.

A área considerada com potencial de urbanização deverá sofrer uma reestruturação e ordenamento urbanístico, levando em consideração também as questões e requisitos ambientais

Área de Bordas de Chapada

A área de Bordas de Chapada também é considerada como Área de Preservação Permanente – APP.

O Zoneamento proposto pelo EIA/RIMA para o Setor Habitacional apresentou as áreas em termos da fragilidade ambiental, considerando os aspectos legais físicos e bióticos, delimitando as áreas com possibilidade de ocupação urbana (baixa fragilidade ambiental), excluindo as áreas situadas na faixa de 100m da linha de ruptura do relevo, sobre antigos depósitos de lixo e as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), como margens dos córregos (30m), áreas de nascentes (50m), veredas (50m), borda de chapada (100m), reservatórios e declividades maiores ou iguais a 45° .

Na Aris Sol Nascente, foi observada a presença de ocupações urbanas em Áreas de Preservação Permanente – APP's de borda de chapada. Essas ocupações, de acordo com a legislação ambiental (Código Florestal) deverão ser removidas, independentemente da possibilidade legal de sua regularização pela criação da ZEIS, conforme condicionantes do EIA/RIMA Bordas de Ceilândia.

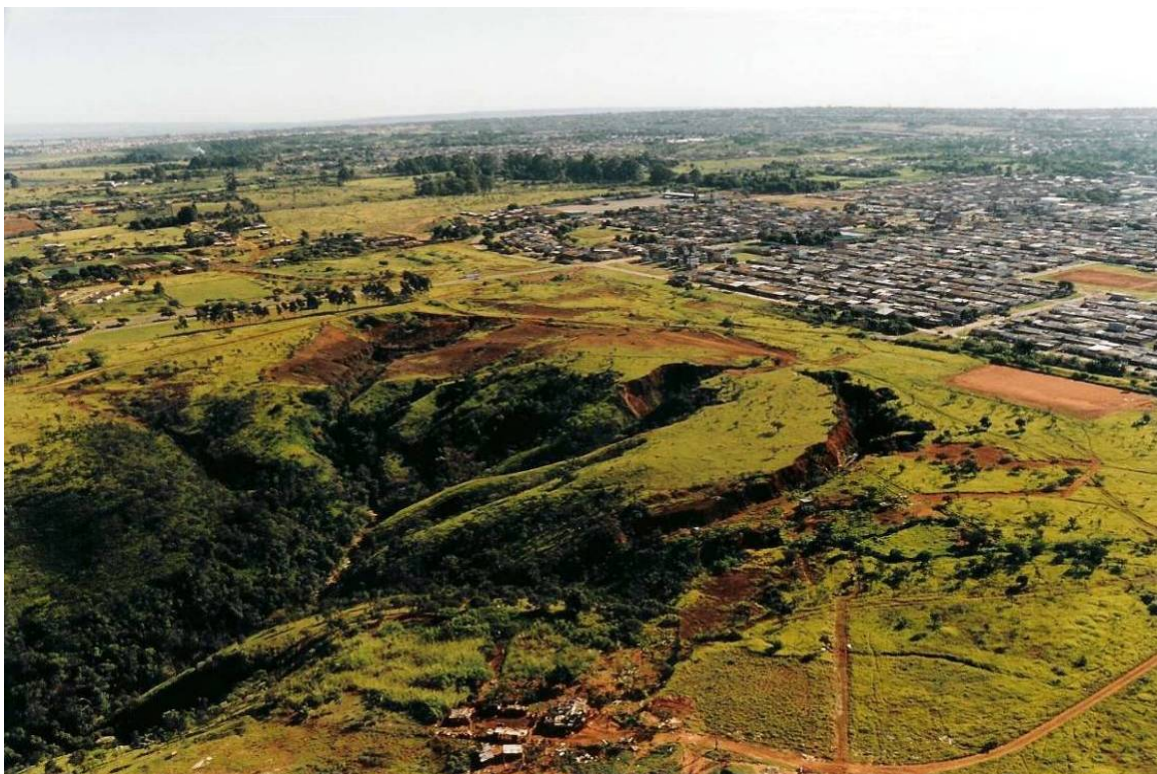


Figura: Foto Bordas de chapada – RA IX Ceilândia

Fonte: Progea, 2007

Topografia e Vegetação

Gleissolo – Solo Hidromórfico

De acordo com o EIA/RIMA Bordas de Ceilândia o gleissolo identificado no Setor Habitacional Sol Nascente é classificado na classe agrícola inapta, pois está associado às regiões mais baixas do relevo e próximo aos cursos d'água, em áreas sensíveis com fatores limitantes à produção, devendo, portanto, ser destinado à preservação, a usos menos intensivos ou mesmo a um uso não agrícola independente do tipo de manejo. Nas áreas onde foi identificada a presença de gleissolo são desaconselháveis à ocupação urbana já que este tipo de solo apresenta instabilidade mecânica, por isso as ocupações existentes em áreas com este tipo de solo deverão ser removidas.

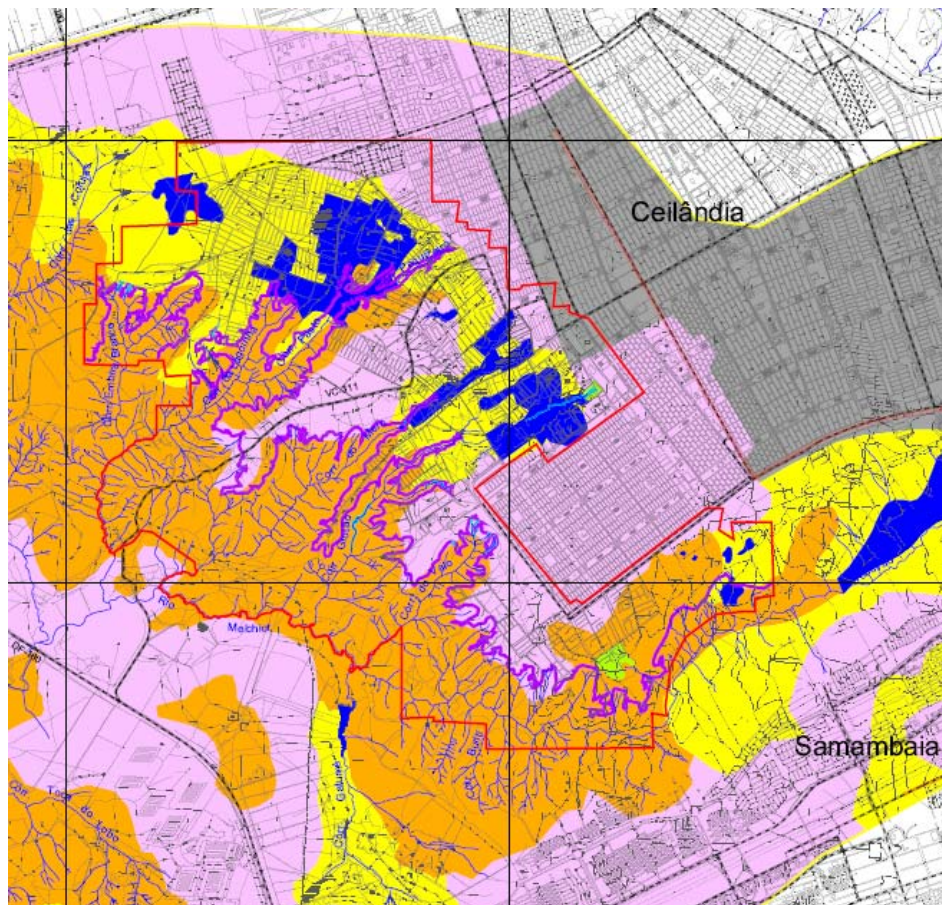


Figura: Solos na área de estudo
Fonte: Progea, 2007

LEGENDA

- ÁREA DE ESTUDO
- BACIA HIDROGRÁFICA RIO MELCHIOR
- LAGOS E REPRESAS
- HIDROGRAFIA
- ACESSO VIÁRIO
- SICAD-DF
- METROVIA
- LINHA DE RUPTURA DO RELEVO

- EROSÃO
- ATERROS

Pedologia

- CAMBISSOLO
- GLEISSOLO
- LATOSSOLO VERMELHO
- LATOSSOLO VERMELHO AMARELO
- PLINTOSSOLO

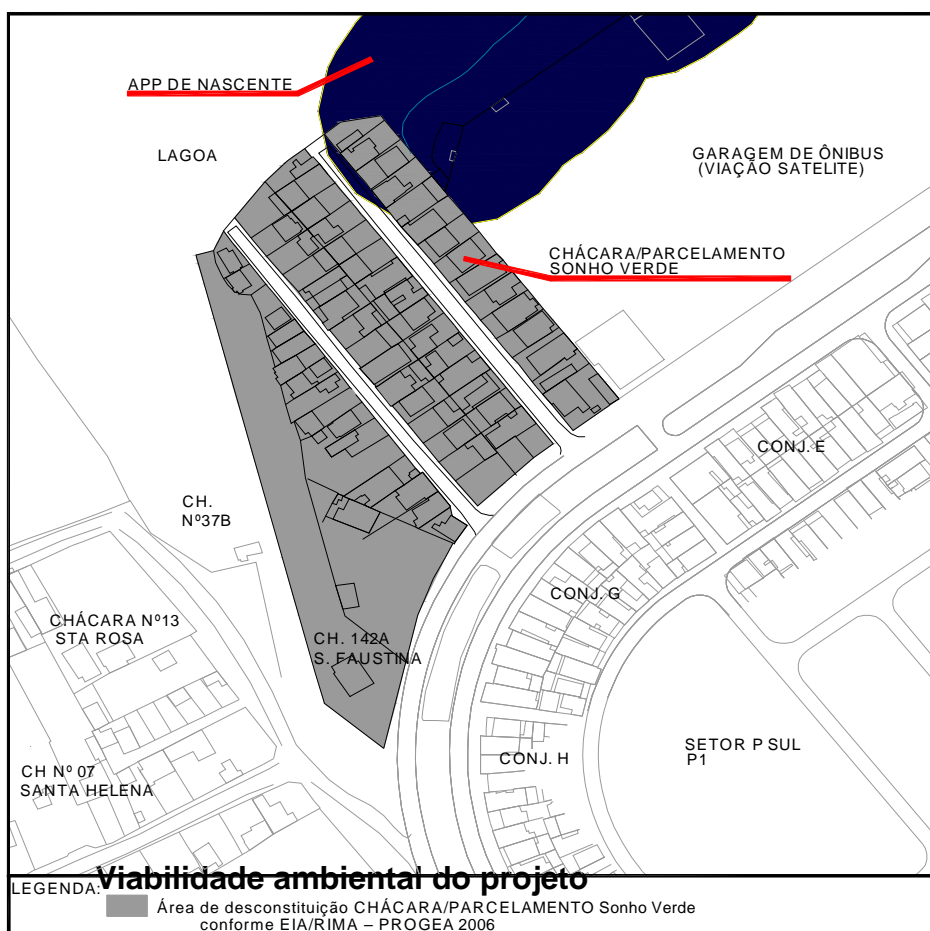
Áreas com restrições geotécnicas

São áreas onde existe a presença de erosões e voçorocas, processos naturais de movimentação do solo que foram potencializados pelo uso incorreto da área ou de seu entorno acarretando em riscos a população residente.

Ocorre em algumas zonas do Setor Habitacional Sol Nascente e nestes pontos é aconselhada a remoção das unidades existentes.

Indicações de áreas específicas, Platôs de desconstituição

O EIA/RIMA Bordas da Ceilândia – PROGEA 2006 indica a desconstituição áreas específicas devido a critérios particulares. Como por exemplo a faixa de terra situada próxima à garagem da empresa Via Satélite (QNP 24 AE 02) onde se localiza a chácara/parcelamento Sonho Verde (no Trecho 3). Esta região devido a constantes alterações no curso do Córrego Grotão acabou por criar risco moderado aos moradores do parcelamento e nas áreas onde houve o desvio sobre aterro não compactado existe sérias possibilidades de desmoronamento dos taludes laterais, aumentando o risco de voçoramento.



Apesar de encontra-se em área de grande sensibilidade ambiental, com a presença de Áreas de Preservação Permanentes, o projeto de regularização fundiária e urbanização para o Setor Habitacional Sol Nascente, poderá apresentar viabilidade ambiental na medida em que respeite os condicionantes estabelecidos por algum dos cenários oferecidos pelo EIA/RIMA.

Outro fator a ser destacado é o fato de que esta ocupação já existe e a falta de ações e medidas para regularização fundiária daquilo que é possível, somente acarretará em enormes prejuízos ambientais. A implantação do Projeto com a proposição de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, a não ocupação das áreas de risco e proteção, irá promover a melhoria nas condições de sustentabilidade urbana – ambiental e de habitabilidade dos moradores em relação à situação anterior.

Levantamento fotográfico - Situação atual Sol Nascente



Figura: Acúmulo de lixo e seus prejuízos para o solo e córregos da área.

Fonte: Progea, 2007



Figura: Fendas no terreno e lixo a céu aberto
 Fonte: Progea, 2007



Figura: Acúmulo de lixo e entulho nas ruas e fragilidade do solo
 Fonte: Progea, 2007



Figura: Ruptura do Solo
Bordas de Ceilândia
 Fonte: Progea, 2007



Figura: Construções nas proximidades
de córrego
 Fonte: Progea, 2007

Legislação

PDOT / 2009 – Diretrizes Urbanísticas

Conforme o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, o Setor Habitacional Sol Nascente está inserido na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ), inserida na Unidade de Planejamento Territorial IV – Oeste, da Macrozona Urbana.

Segundo o PDOT/2009 a Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e possuem relação direta com áreas já implantadas. Esta zona também é composta por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando à sua qualificação. É definida uma densidade média (de 50 a 150 habitantes por hectare) para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

Uma das estratégias de regularização fundiária, definida pelo Título III, Capítulo IV, Seção IV do PDOT/2009, é a adequação dos assentamentos preexistentes às prerrogativas legais, por meio de ações prioritárias visando à garantia do acesso à moradia, o desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o meio ambiente equilibrado.

Lei distrital nº 785/2008 – ZEIS Sol Nascente

O Setor Habitacional Sol Nascente inserido na Área de Regularização de Interesse Social ARIS Sol Nascente foram criados pela lei distrital nº 785, de 14 de novembro de 2008, que concedeu a todo Setor Habitacional o tratamento de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, referendada nos termos da lei federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001 - Estatuto da Cidade. Esse instrumento tem como objetivo a regularização fundiária de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.

A Zona de Expansão e Qualificação deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

- Estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- Aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

- Qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- Constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- Consolidar a permanência das chácaras preservadas com uso rural, utilizando tecnologias adequadas de preservação, excetuando-se as áreas previstas para instalação de equipamentos públicos;
- A ARIS Sol Nascente está inserida em Setor Habitacional de Regularização. O PDOT estabelece densidade média (de 50 a 150 hab/hectare) e 10% da área do parcelamento a ser destinada à previsão de Equipamentos Comunitários, Urbanos e espaços livres de uso público para todo Setor Habitacional.

O PDOT/2009 estabelece os demais parâmetros urbanísticos das Áreas de Regularização – ARIS localizadas em Setores Habitacionais em seu Anexo VI.

Lei Federal 11.977/01 (Minha Casa Minha Vida)

Esta lei define que as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, devidamente instituídas pelo Plano Diretor ou por lei específica, são destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Pela lei federal o projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da área ocupada para definir os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

Por ser uma Área de Regularização de Interesse Social – ARIS, os projetos complementares de água potável e pluviais, esgoto e energia deverão ser elaborados conforme a situação fática da área ocupada, atendendo as normas de segurança e a proposta do projeto de urbanismo aprovada pelos órgãos competentes.

Lei Complementar nº803/2009

A Lei Complementar nº 803/2009 aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

Segundo o PDOT/2009 na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização devem ser consideradas a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais.

Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

VII – Setor Habitacional Sol Nascente;

VIII – Área de Regularização Pôr do Sol, na Ceilândia;

Setor Habitacional Sol Nascente – Média densidade – EU/EC/ELUP = 10%

Área de Reg. Interesse Social – ARIS Sol Nascente

No Anexo VI – desta lei complementar encontram-se os parâmetros urbanísticos das áreas de regularização fundiária inseridas em setores habitacionais. Seguem na tabela os parâmetros a serem adotados na Área de Regularização de Interesse Social Sol Nascente (21.S-1) - Setor Habitacional Sol Nascente.

FERCAL, MESTRE D'ARMAS, ARAPOANGA, APRODARMAS, VALE DO AMANHECER, SOL NASCENTE, ÁGUA QUENTE E RIBEIRÃO											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤200m ²	R>200m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (12.S-1; 12.S-2; 12.S-3; 15.S-1; 15.S-2; 15.S-3; 16.S-1; 16.S-2; 17.S-1; 17.S-2; 17.S-3; 18.S-1; 21.S-1; 23.S-1; 24.S-1)	500	88	1	0,8	1	1	1	2	3	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

É importante esclarecer que o PDOT/2009 estabelece parâmetros urbanísticos gerais para regularização do Setor Habitacional Sol Nascente, porém, no parágrafo único do artigo 131, este instrumento jurídico define que em casos de situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de sua publicação, os índices urbanísticos para as áreas de regularização poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

As normas de uso e de controle do solo urbano foram estabelecidas em atendimento ao disposto nas legislações ambientais e urbanísticas vigentes, buscando atender principalmente as restrições ambientais quanto a não ocupação de áreas protegidas por lei e o estabelecimento de normas de uso e ocupação mais restritivas para as novas unidades imobiliárias criadas pelo projeto de parcelamento urbano (lotes para Equipamentos Comunitários e Urbanos, Coletivos (Institucional), Habitações Unifamiliares e Coletivas e parques), em atendimento ao licenciamento urbano emitido pelo órgão competente.

Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, 2012

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) tem a finalidade de definir os critérios para a ocupação das unidades imobiliárias da área urbana das cidades do Distrito Federal¹⁰, assim como estabelecer normas claras e padronizadas para o planejamento urbano.

No momento em elaboração, a LUOS atende aos princípios da política urbana assinalados na Lei Federal nº 10 257, de 2001 - Estatuto da Cidade, sobretudo no que se refere à gestão democrática da cidade baseada na participação da sociedade civil organizada e da população. Assim, tem por base a construção coletiva, e prevê um conjunto de atividades e eventos participativos, envolvendo os órgãos governamentais e a população do DF.

Lei Federal 11.977/01

Define que as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, devidamente instituídas pelo Plano Diretor ou por lei específica, são destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

¹⁰ Com exceção às áreas referentes ao polígono tombado: Plano Piloto, Candangolândia, Cruzeiro e Sudoeste/Áreas Octogonais, que serão definidas no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB).